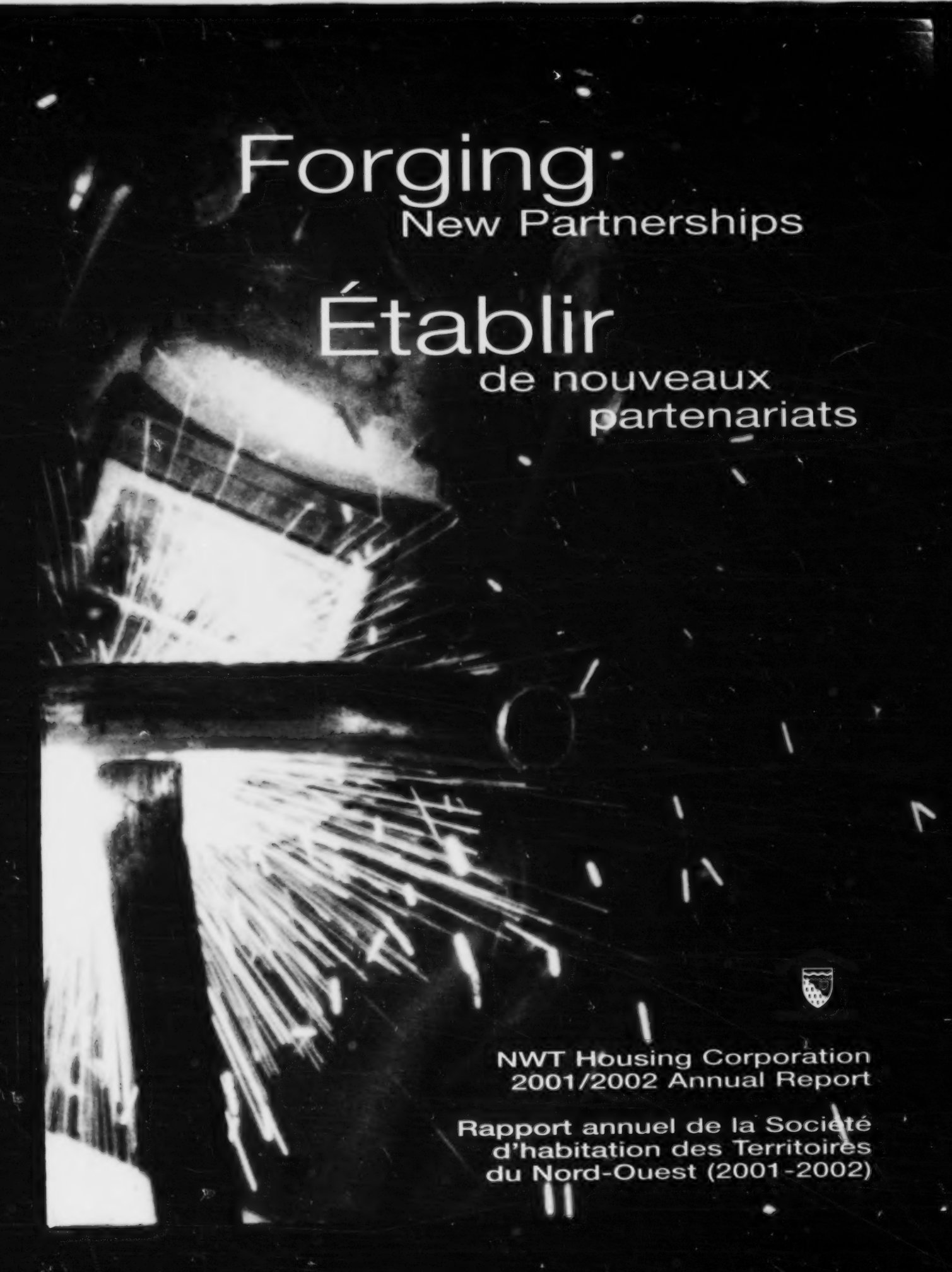


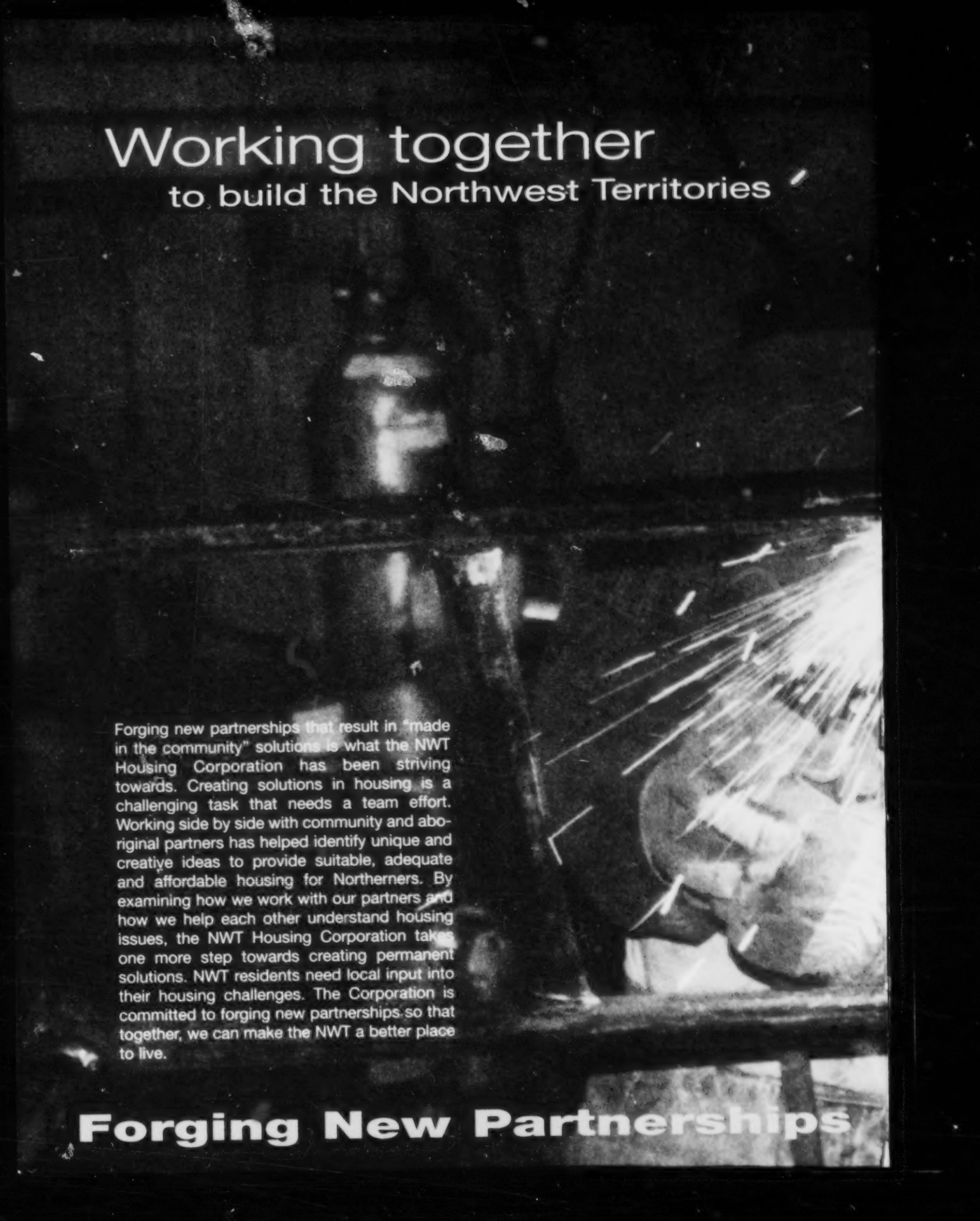
Forging
New Partnerships

Établir
de nouveaux partenariats

NWT Housing Corporation
2001/2002 Annual Report

Rapport annuel de la Société
d'habitation des Territoires
du Nord-Ouest (2001-2002)

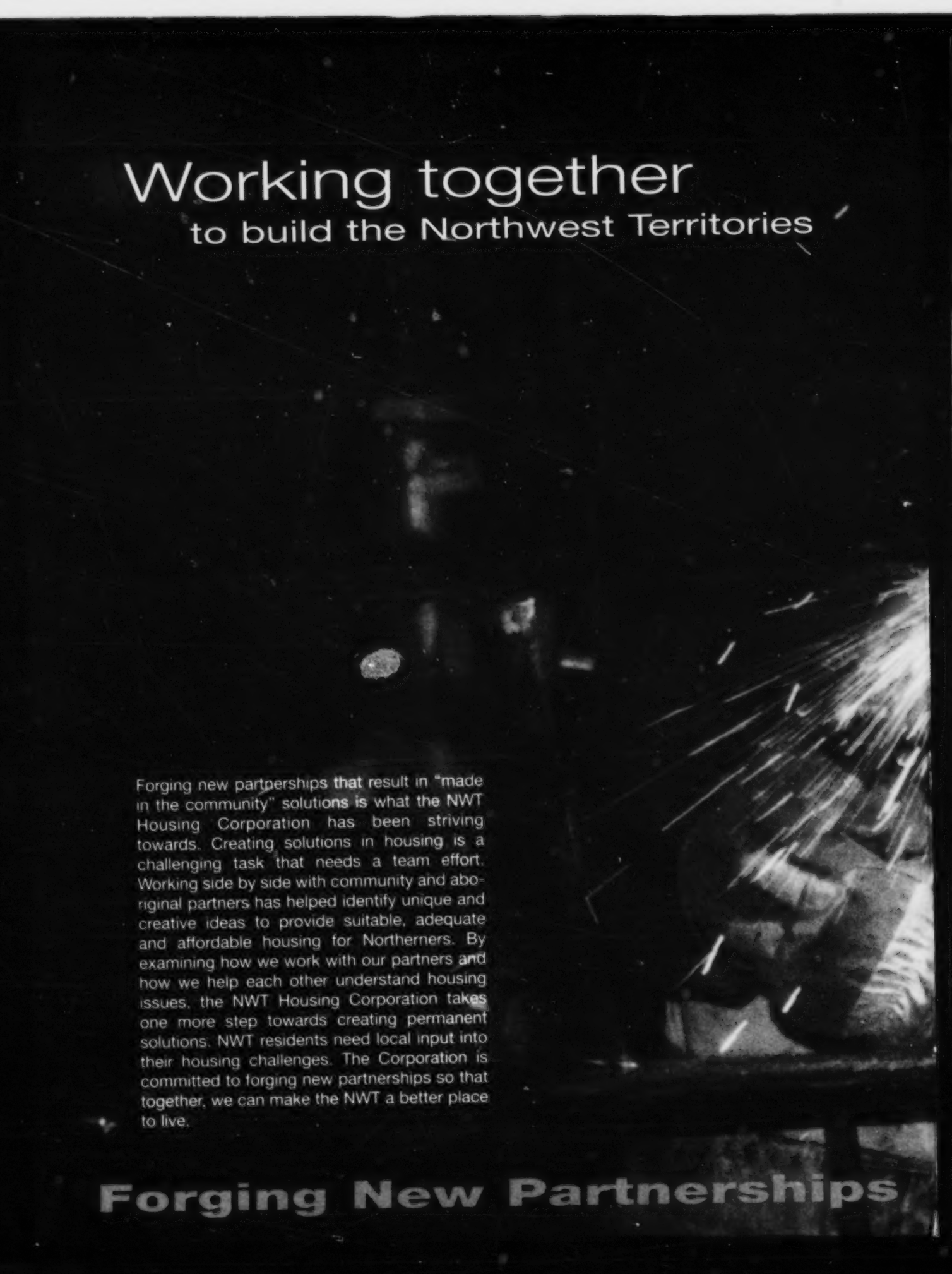
Working together
to build the Northwest Territories



Forging new partnerships that result in "made in the community" solutions is what the NWT Housing Corporation has been striving towards. Creating solutions in housing is a challenging task that needs a team effort. Working side by side with community and aboriginal partners has helped identify unique and creative ideas to provide suitable, adequate and affordable housing for Northerners. By examining how we work with our partners and how we help each other understand housing issues, the NWT Housing Corporation takes one more step towards creating permanent solutions. NWT residents need local input into their housing challenges. The Corporation is committed to forging new partnerships so that together, we can make the NWT a better place to live.

Forging New Partnerships

Working together
to build the Northwest Territories



Forging new partnerships that result in "made in the community" solutions is what the NWT Housing Corporation has been striving towards. Creating solutions in housing is a challenging task that needs a team effort. Working side by side with community and aboriginal partners has helped identify unique and creative ideas to provide suitable, adequate and affordable housing for Northerners. By examining how we work with our partners and how we help each other understand housing issues, the NWT Housing Corporation takes one more step towards creating permanent solutions. NWT residents need local input into their housing challenges. The Corporation is committed to forging new partnerships so that together, we can make the NWT a better place to live.

Forging New Partnerships

TABLED DOCUMENT NO. 55 - 14(6) TABLED ON JUN

The Honourable
Glenna Hansen,
Commissioner

Government of the Northwest
Territories

Dear Madam:
I have the honour of presenting
the Annual Report for the
Northwest Territories Housing
Corporation, covering the
period April 1, 2001 to
March 31, 2002.

Respectfully submitted,

Roger T. Allen
Minister Responsible for
the Northwest Territories
Housing Corporation

Minister's Message

Forging New Partnerships

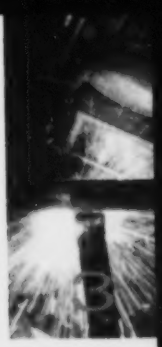
A message from the Minister, Hon. Roger T. Allen

Our vision is to contribute to building the NWT by forging new partnerships and arrangements. The Corporation provides mentorship, financial support, technical, information services, training and economic development assistance to NWT communities through partnerships with aboriginal governments and Local Housing Organizations. Recently, the Premier of the NWT assigned me to serve as the lead Minister to address the issue of homelessness. I have been asked to advance the work of the Corporation in coordination with other Ministers in order to respond to this important issue. The total withdrawal of federal funding for new social housing, nearly a decade ago, has put a severe strain on the government's ability to meet the housing needs of our residents. The circumstances require a collaborative effort and recognition of shared responsibility.

We will continue to work with the Department of Education, Culture and Employment to harmonize public housing and income support programs to ensure that our clients are treated equitably and to encourage self-sufficiency among income support clients.

We will continue to empower communities, form partnerships and help our partners assume the responsibility of providing housing. As aboriginal governments move towards self-government, the Housing Corporation is positioning itself to facilitate the transfer of authority for housing to regional and local governments. This has involved re-structuring the Corporation's headquarters and district operations to align with aboriginal government structures. We are also assisting communities to build the capacity required to assume responsibility for all housing delivery.

We will continue to design and implement a comprehensive array of initiatives to support the development of enhanced market housing, particularly to address the need for more rental units. This includes the creation of a comprehensive affordable housing strategy. By sharing the tools of the "housing business" and developing capacity in communities, we help them build themselves.



President's Message

Building New Partnerships

A message from the President, Tom R. Beaulieu

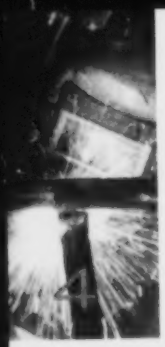
The Northwest Territories Housing Corporation is moving in new directions in order to meet the serious housing challenges of the NWT. We are committed to developing and supporting capable partners and programs in order to:

- improve housing conditions;
- increase the development of market housing; and
- increase employment and business development opportunities for northerners

This year our efforts to establish innovative partnership arrangements with aboriginal groups is helping to respond to housing needs and to reduce dependency on government. The District re-organization allows the Corporation to be more responsive to community needs and priorities and better supports emerging self-government institutions.

Together with community partners, government departments and the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), we are working to bring together programs and services related to owning or renting, and maintaining suitable, adequate and affordable shelter. Forging new partnerships is not just about finding new groups to work with. It's about seeking the innovation of the people who are closest to the challenges.

Finally, the Corporation's most important assets are not the beams, tiles and nails that make up the homes we construct. It's our people. I know that I can count on the commitment and energy of Corporation employees and the staff of the Local Housing Organizations to "build the foundation" of a new NWT.

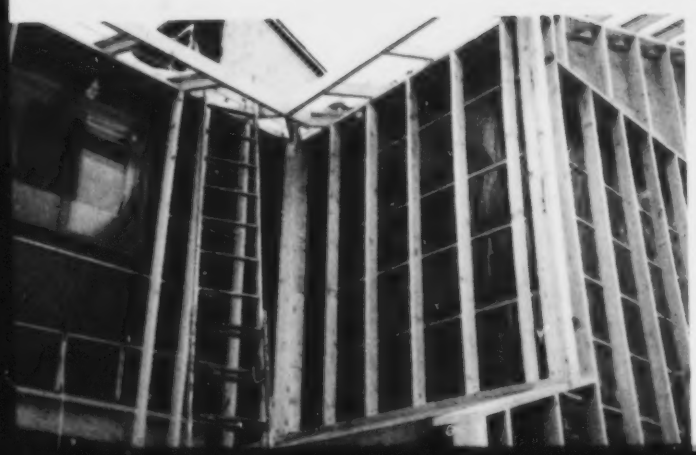


Programs and Services

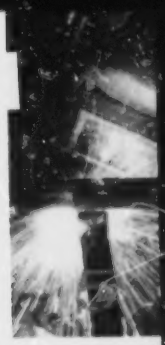
Building the North is a True Partnership

What is the NWT Housing Corporation?

Meeting the needs of all northerners continues to be a challenging task. Harsh weather conditions, limited funding and high construction costs are some of the realities that we face. Recently, oil and gas exploration activity has increased and there is renewed interest in a future pipeline project. Increased housing options will be needed to accommodate the economic expansion that the project will bring. Coupled with the rapid growth and with other employment opportunities associated with the diamond industry, comes a shortage of private rental units, especially in the regional centers of Yellowknife and Inuvik. Ensuring that families and individuals have a secure, adequate and suitable place to live is the central focus of all of the Housing Corporation's efforts. The NWT Housing Corporation is a Government of the Northwest Territories' crown corporation, which was established to improve housing conditions and standards. The Corporation supports 22 Local Housing Organizations across the NWT. Local Housing Organizations manage housing programs and develop housing options for their residents. For some people, renting a home is the best way to get proper housing. For others, home ownership and remaining in their own homes is the best option. The Corporation, with its partners, provides solutions for seniors, singles and families, including subsidized rental housing, home ownership assistance and home repair assistance.



105-00431/



Programs

Aboriginal Downpayment Assistance Program assists families to obtain homeownership by providing a down payment or loan.

Independent Housing Program assists people with housing problems to obtain modest homes where existing housing programs do not meet their needs.

Senior Citizens Home Repair Program assists Senior Citizens who own and occupy their own home. With a loan to repair or improve the condition of the client's home.

Northern Territorial Rental Purchase Program gives clients the opportunity to purchase Northern Rental houses at an affordable price.

Sale of Housing Materials Program assists clients with the organization and the shipping of building materials.

Elder on the Land Initiative provides a loan to complete basic repairs or replace the client's unit with a modest, simply constructed shelter.

Seniors Home Preventive Maintenance Initiative provides a forgivable loan to clients for annual maintenance servicing and minor repairs to their unit.

Sale of Public Housing Initiative assists clients to purchase their Public Housing units and become homeowners.

Pile Repair Program assists clients in existing homes to undertake repairs to their wood piling foundations to restore the structural integrity of the foundation.

Farm Guarantee Program assists clients to purchase, build or repair a house on Indian Affairs Branch land.

Home Adaptations for Seniors Independence provides financial assistance to client to carry out minor adaptations to their home.

Homeowner Residential Rehabilitation Assistance Program provides financial assistance to low-income homeowners who need to make repairs to their homes.

Emergency Repair Program assists clients in existing private homes to undertake emergency repairs that are required for the safe occupancy of the house.

Shelter Enhancement Program provides financial assistance to sponsors of shelters for women and children, who are victims of family violence, for repairs and improvements.

Seniors Independent Living Strategy assists seniors to access affordable rental housing.

Public Housing Program provides subsidized rental housing to individuals or families in Core Housing Need. Public Housing includes units for families, single persons and Senior Citizens.

Rent Supplement Program assists households in need to obtain affordable, adequate and suitable rental housing by subsidizing rents.

Special Initiatives

More and more often, the Corporation is using local ideas and solutions to respond to housing concerns. *Local solutions* are the most effective at building the NWT. In 2001–2002, the Corporation organized its activities to implement the following initiatives.

Seniors' Housing Initiative

The Corporation is committed to increasing the number of units specifically designed for seniors. This will not only benefit seniors but will assist young families by freeing up public housing units that are inappropriate for seniors. Some public housing units will be sold to help fund the Seniors' Housing Initiative. This will allow the Corporation to make the maximum use of the public housing portfolio.

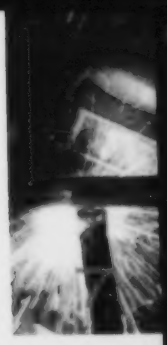
Pursue Federal Funding

The federal government unilaterally eliminated funding for the construction of new public housing units in 1992 and continues to reduce funding levels for O&M of public housing units. By 2038, the federal government will completely eliminate all O&M funding for these units. This action has severely impacted the NWT and will continue to place funding restraints on the Housing Corporation. These funding levels have led to a shortage of public housing units in many communities. The Housing Corporation, along with other provincial and territorial housing agencies, continues to lobby the federal government to restore funding for new public housing units and to stop the reduction of O&M funding for existing units.

Public Housing and Income Support Harmonization

Harmonization will ensure that eligibility for government support is determined in a consistently fair and equitable way. To the greatest extend possible, the harmonized assessment process will consider income from all sources as a resource available to an individual or family. Other improvements include:

- benefit rates more closely linked to real costs;
- a fairer public housing rent scale; and
- additional employment incentives.



Community Joint Ventures

To make better use of its limited financial resources, the Corporation has started new ventures with several communities to finance the construction of new seniors and public housing and other units. These ventures assist by advancing capital funding to communities in order to finance construction of needed units while creating partnerships with communities to share financing.

Energy Conservation Initiative

The Corporation has aggressively pursued energy conservation, including the installation of more energy efficient appliances and energy efficient lighting devices, reduced water use plumbing fixtures and tenant education. The Corporation is also working with the Department of Public Works and Services on the Energy Utilities Subsidies Task Team. The objective of the team is to examine ways to reduce costs through the reduction in the consumption of energy and utility services and from restructuring of the energy and utility subsidy programs.

Corporation Community Communications Protocol

To increase access to Housing Corporation programs, the Corporation has initiated a new Community Communications Protocol. Important elements of this protocol include increased visits to communities by senior staff, more direct contact between staff and clients and more direct community input into community housing plans.

Maximizing Northern Employment

The activities of the Housing Corporation support the development of the NWT economy. Purchasing NWT manufactured goods and services increase the amount of employment in the territory. Through its efforts in Alaska and sales to third parties, the Corporation helps to build the NWT economy. The Corporation will expand its commitment to maximizing northern employment through support of initiatives, such as, the Circumpolar Housing Conference.

Business Development (New Products and Services)

For 27 years, the NWT Housing Corporation has been a leader in the design, construction and operation of arctic housing. As a result, the Corporation has developed computerized systems and software to simplify the paperwork and planning of maintenance, tenant relations, rent collection and income verification. The Corporation hopes to market and sell its software and support services. The revenue from this initiative could provide the Corporation with additional program funding.

District Re-organization

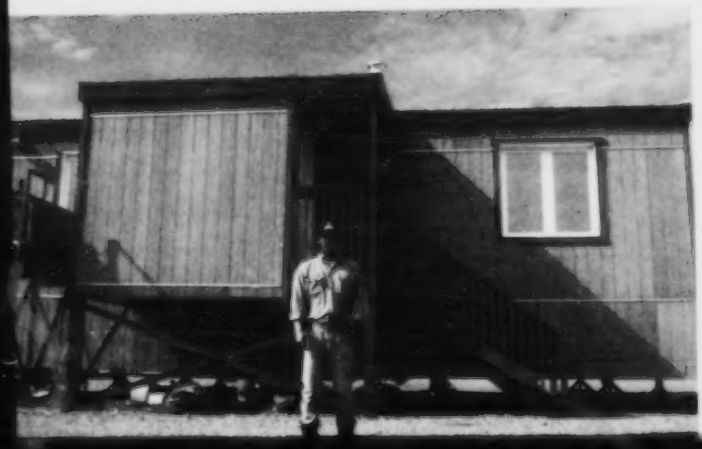
The Corporation has recently re-organized its District operations in order to increase service to the residents of the NWT. Two new Districts have been created – Sahtu (Norman Wells) and Nahendeh (Fort Simpson). This brings the total number of Housing Corporation District Offices to five. The addition of the two Districts creates smaller District areas, each with fewer communities. This allows Corporation staff to focus more attention on the delivery of services to each community within their district.

Staff Retention Initiative

The Corporation's most important assets are not the beams, tiles and nails that make up the homes we construct. It's our people. In order to retain highly experienced staff, the Corporation has made human resource development a priority. All employees are able to take advantage of more training and development opportunities because of a significant increase to the training and development budget.

Staff Survey

In 1999, the Housing Corporation implemented a staff survey. The survey has been used to determine new ways that the Corporation can enrich the work environment. The feedback from the staff survey helped to set human resource priorities and to develop effective initiatives. The Corporation will conduct a follow-up employee survey in 2002 to gauge the progress made.



Long Service Awards

Ioan Astle . . . . . .10 years
Programs Advisor, Yellowknife

Judith Craig . . . . . .10 years
Director's Secretary, Yellowknife

Sheldon Grayston . . . . . .10 years
Corporate Controller, Yellowknife

David Klingbeil . . . . . .15 years
Architectural Technical Officer, Yellowknife

Lee McGreish . . . . . .15 years
Manager, Materials Management, Yellowknife

Christine Meckling . . . . . .20 years
Accounts Payable Clerk, Yellowknife

Mel Lafferty . . . . . .20 years
Materials Management Officer, Yellowknife

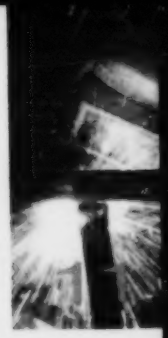
Marsh Wilson . . . . . .20 years
Director, Yellowknife

Goals

1 Goal

Improved housing conditions in the NWT.

Desired Outcome	What We Will Measure	What We Are Aiming For (Four-year target – 2001-2005)
Improved housing conditions for Seniors.	Percentage of Seniors households identified as in Core Need.	• Decrease the percentage of Seniors' households in Core Need from 32% to 30%. • Decrease housing suitability problems from 10% to 9%. • Decrease in housing adequacy problems from 15% to 14%. • Maintain housing affordability levels at 7%.
Improve housing conditions for Families.	Percentage of Family households identified as in Core Need.	• Decrease the percentage of families in Core Need from 20% to 19%. • Maintain housing suitability problems at 6%. • Decrease in housing adequacy problems from 6% to 5%. • Maintain housing affordability levels at 8%.
Improved housing conditions for Singles.	Percentage of Singles households identified as in Core Need.	• Maintain the percentage of Singles in Core Need at 17%. • Maintain housing suitability problems at 1%. • Decrease housing adequacy problems from 7% to 6%. • Maintain housing affordability levels at 10%.



2 Goal

Improved quality of advice, assistance and support provided to the LHO's, communities and aboriginal housing organizations.

Desired Outcome	What We Will Measure	What We Are Aiming For (Two-year target – 2001-2002 and 2002-2003)
More responsive LHOs, communities and aboriginal housing organizations.	% Of LHOs and communities satisfied with advice. assistance and support by the Corporation.	Increase satisfaction from 53% to 60% across the board for all LHO, community and aboriginal housing organizations.

3 Goal

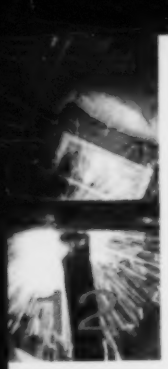
Improved employee morale in the Corporation so that collective staff experience is not further reduced.

Desired Outcome	What We Will Measure	What We Are Aiming For (Two-year target – 2001-2002 and 2002-2003)
A more satisfying and enriching work environment for staff.	• % of staff satisfied. • Staff turnover rate.	• Measured increase in staff satisfaction. • Maintain low staff turnover rate.

4 Goal

Increased impact of Housing Industry on NWT employment and business development.

Desired Outcome	What We Will Measure	What We Are Aiming For (Annual target)
Support the Housing Industry.	• Dollar Value of Housing Corporation marketed products.	• Increase revenue levels from Business Development Division.
The Housing Corporation has a presence in National and International housing markets.	• Number of people employed in the Housing Industry.	• Maintain current employment levels of 780 positions that are sustained from Housing Corporation activities.



Universal Partnership Agreements

During the 2001-2002 period, the Housing Corporation developed its new Universal Partnership Agreement (UPA). The Corporation's President, Tom Beaulieu, recognized that in order to continue the development of NWT communities, the Corporation needed a new and innovative approach to work with its partners.

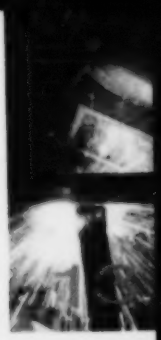
The Housing Corporation has a long history of working with communities for local housing delivery. Over the years, the community agreements have changed as community housing needs have changed. The Corporation had entered into a wide array of agreements that fit the needs of the community at the time. In addition, staff have spent time consulting with our community partners to identify the elements they wanted in a partnership agreement. The UPA uses the best components of the past agreements. This year-long process has produced a highly flexible document that is now referred to as the Universal Partnership Agreement.

The Agreement represents the Corporation's commitment to developing community capacity by providing delivery structures that actually serve the needs of the communities. The UPA shifts more decision-making to the community and gives communities more financial flexibility. For the Corporation, the UPA creates a one-window approach to partnerships, while ensuring that the unique elements of a community can be represented in each agreement. The UPA provides for a strong commitment to training, community development and capacity building. Finally, the agreement identifies new responsibilities and greater autonomy and ensures clear lines of accountability.

With the Universal Partnership Agreement now complete, the Corporation has shifted to the implementation phase. The Corporation District staff are key to implementation. In addition, the Corporation has created a Community Partnership Section at Headquarters. The team works with District staff and community partners to ensure all parties have the resources to effectively implement this new approach to partnership.

There are many challenges to providing adequate, suitable and affordable housing to the residents of the NWT. Creating strong and effective partnerships with our communities is the way to make the NWT a better place to live.

Working in Partnership to Develop Community Capacity



There are many examples of the success of the Corporation's partnership with the School of Community Development. Alisa Blake is a Programs Advisor Trainee in Inuvik for the Housing Corporation and is taking the courses as a part of her training. She has been with the Corporation for just over a year and looks forward to becoming certified as a Local Housing Organization Manager. Alisa says "The courses have allowed me to gain a better understanding of how a housing organization is run and what issues it faces."

Marjorie Hansen is a Programs Advisor in Inuvik for the Housing Corporation and has also taken courses at the School. Marjorie is taking courses in order to become certified as a Local Housing Organization Manager. She appreciates taking this training for a role she has often assumed.

Bethan Lafferty is an Assistant Manager with the Fort Resolution Housing Authority and has worked there for 20 years. She is taking courses in order to become certified as a Housing Manager and has completed her first year. Bethan appreciated the professional instructors at the School and the fact that the training is related to jobs, such as, a Senior Administrative Officer or a Band Manager. Employees, who complete the courses, will be better qualified for more advanced positions. Bethan encourages other Housing Managers to take the courses offered by the School.

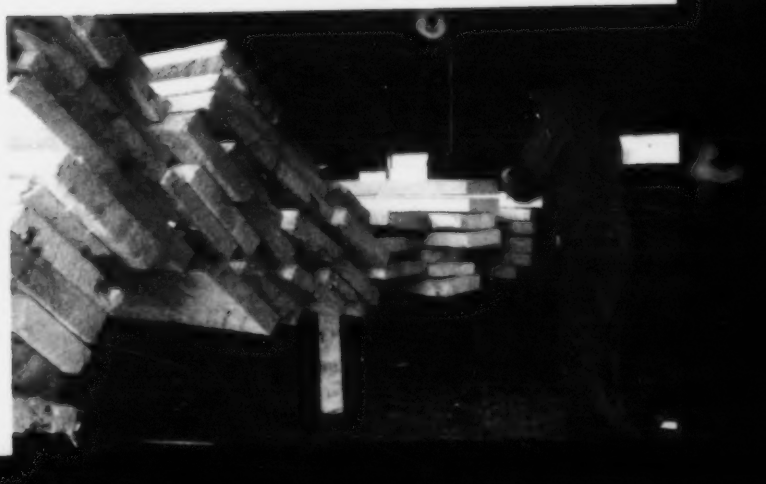
The Corporation has also made a significant financial contribution to the School and Corporation employees participate in numerous program advisory and management committees. Last year, some 37 Corporation employees participated in courses at the School. They participated in programs specifically developed for Housing, such as:

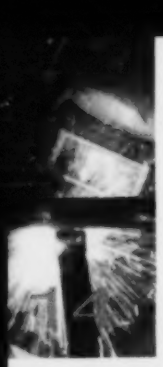
- Housing Programs,
- Planning and Implementation,
- Tenant Relations,
- Maintenance Management Systems.

And in other more general courses, such as:

- Informatics,
- General Financial Practices at the Community Level, and
- Communications.

The Housing Corporation works in partnership with the School of Community Development (Municipal and Community Affairs), Aurora College, and other federal, aboriginal, and territorial organizations, to develop and deliver training and community development programs. The programs are intended to increase the capacity of community government employees through leadership training and developing competencies to meet real needs and territorial standards. The programs reflect community government priorities and northern realities. Through this kind of development, local employees can be ready to advance to more senior positions.





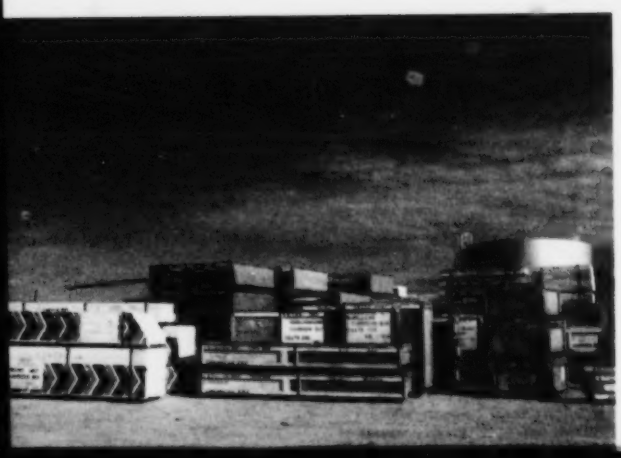
Accounts Receivable

Pursuant to Section 84 of the Financial Administration Act, any asset, debt or obligation written off under Section 82 during the financial year that exceeds $500 must be reported in the annual report of the public agency. During 2001-2002, the Northwest Territories Housing Corporation approved for write-off the following tenant rental arrears and other bad debts. Arrears write-offs were initially approved by the Boards of Directors of Local Housing Organizations (LHOs) across the NWT.

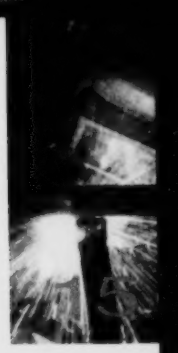
The arrears and bad debts write-offs listed below are considered uncollectible for a number of reasons. The tenant may be deceased or has moved and cannot be traced. In some cases, early record keeping has been insufficient to make a case for collection, or the arrears are over six years old.

Write-Offs — Tenant Rental Arrears

Client Name	Community	Amount
Sanderson, James Sr.	Fort Resolution	$ 2,902
Norn, Irvin	Fort Resolution	788
Sewi, William	Deline	2,868
Mackenzo, Alice	Deline	687
Modeste, Evelyn	Deline	2,600
Bahr, Tim	Inuvik	3,341
Beattie, Lisa & Firth, Randy	Inuvik	1,333
Bernhardt, Tony & Apsimik, Sharon	Inuvik	6,150
Cardinal, Lisa	Inuvik	2,071
Cockney, Mary & Hansen, Warren	Inuvik	4,150
Cockney, Robert & Firth, Doreen	Inuvik	1,801
Elanik, Lorraine	Inuvik	3,204
Elanik, Margaret & John	Inuvik	678
Esagok, Derek	Inuvik	1,103
Gordon, James	Inuvik	6,530
Kavotuk, James	Inuvik	905
Larocque, Maxime	Inuvik	2,444
Ollington, Maggie	Inuvik	3,931
Rimas, Otto & Mary	Inuvik	5,767
Rogers, Martha & Shingatok, Bobby	Inuvik	4,451
Rogers, Patricia	Inuvik	1,735
Rogers, Bonnie	Inuvik	1,060
Andreson, Henry	Tuktoyaktuk	1,885
Dick, Richard	Tuktoyaktuk	3,137
Total		$ 63,521



Human Resources



The first employee survey was undertaken in 1999. Ninety percent of employees participated in the initiative and found the results to be useful. A follow-up survey is planned for the spring of 2002. The 1999 survey provided helpful feedback from employees about how the Housing Corporation management team could further improve the work environment. As a result, the Corporation has strengthened its practices in several areas. Examples of those changes include:

- Long Service awards are now presented to staff at special functions.
- Clearer and streamlined procedures about communications and information sharing were developed and are now in use.
- Senior managers, including the President, have visited district offices more frequently.
- There has been an increased investment in staff training and development. In 1999-2000, approximately $100,000 was spent on training. In 2001-2002, the expenditure is approximately $250,000.

The employees of the Local Housing Organizations are the frontline workers serving the needs of tenants and other housing clients in NWT communities. The Corporation provided training for these local staff through an agreement with the School of Community Government in the Department of Municipal and Community Affairs. The Corporation contributed $175,000 towards the development and delivery of curriculum in Housing Management programs and Corporation trainees. The School's activities are reported elsewhere in this report.

Affirmative Action

The Corporation follows the Affirmative Action Policy of the Government of the Northwest Territories. The policy supports measures to increase the representation of the following groups:

- Indigenous aboriginal persons;
- Indigenous non-aboriginal persons;
- Resident disabled; and
- Resident women in management or in non-traditional occupations.

On March 31, 2002, the 97 Corporation employees included:

- 37 indigenous aboriginal persons, who represents 38% of the total staff complement;
- 13 indigenous non-aboriginal persons, who represents 13% of the total staff complement;
- 3 resident disabled persons;
- 5 resident women in management or in non-traditional occupations; and
- 39 other employees.

Profile

Laurie Fernandez

"Developing Communities, Developing People"

Throughout Laurie's career she has worn many different hats, but a central theme has always directed her efforts. She sums it up with a phrase she coined herself, "Community Partnerships – the Engine for Community Development".

Laurie's ten years with the Corporation started as a Program Officer with the North Slave District Office. She later went to the South Slave District Office and eventually moved on to become the acting Program Manager in Arviat. Laurie then returned to Yellowknife to the North Slave District Office and later joined the Programs Division at Headquarters. She has worked to establish new community partnerships for housing program delivery. "If I could tell people one thing that I've learned through the years of working with people and with communities, it would be to listen very carefully to the people you're trying to assist. In the end, we need to understand the local issues and needs before we can identify solutions."

Laurie is originally from Ontario, but she is a global citizen. Before she came North, Laurie worked as a volunteer Community Development Officer in Guyana for two and a half years and in Israel for six months. In addition, she worked to foster youth employment training and development for several years, as co-owner/manager of her own reforestation business in Northern Ontario.

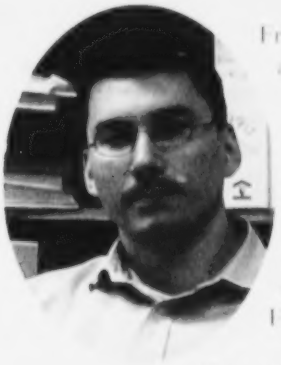
"I enjoy the learning part of my job with the Housing Corporation. Most of all, I enjoy finding new ways to serve communities and give them more authority. The NWT Housing Corporation has been a leader in building community partnerships for the last 20 years because of our work with Local Housing Organizations, so that they can manage their housing business effectively and efficiently".

Laurie has contributed to the development of the Universal Partnership Agreement, and will play a key role in its implementation as part of the Corporation's new Community Partnership Section.

Profile

Franklin Carpenter

"A True Northerner"

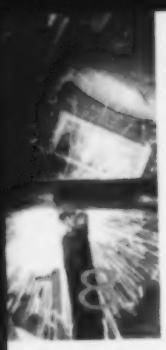


Franklin Carpenter is a northerner. He grew up in Sachs Harbour and now lives in Inuvik with his wife and three children. He worked for two years with the Sachs Harbour Housing Association before he started to work with the Housing Corporation in 1997. He started as a Programs Advisor, and was responsible for the delivery of home ownership programs and assistance to Local Housing Organizations. He is now the Director of the Beaufort Delta District Office. The Beaufort Delta District includes the communities of Sachs Harbour, Holman, Paulatuk, Tsiigehtchic, Fort McPherson, Inuvik, Tuktoyaktuk and Aklavik.

It is the people of the Beaufort Delta who make this job special, says Franklin. "People, especially elders, love to talk about housing. It's important for them to share their experience and wisdom." Franklin has travelled to all the communities often and enjoys meeting new people and visiting with old friends. "For the Corporation to continue its success, we must ensure that communities continue to grow. It is our goal that communities actively participate in all of their planning and development, including housing."

Franklin has seen changes during his five years with the Corporation. "The demand for housing has increased significantly as a result of the oil and gas activity. It's a big challenge for the Corporation." Franklin is confident that the Corporation can meet these challenges. "There are a lot of dedicated employees who are committed to achieving these goals. As long as we are focused, we can meet these challenges."

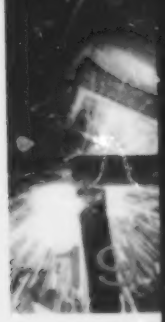
The employees of the Corporation also make work enjoyable for Franklin. "It's a privilege to work with so many good people every day. There are so many things we do, that make a positive difference for the communities. The Corporation is committed to helping people, not only by providing good homes, but by providing good careers as well."



Quick Facts

On an annual basis, the Corporation:

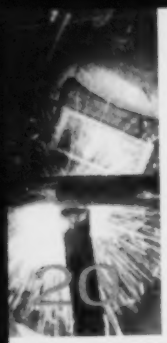
- Expends more than $90 million on social housing
- Holds $150 million in assets
- Owns and manages 2100 public housing units, providing homes for 5800 tenants
- Contributes to approximately 800 "housing industry" direct and indirectly related jobs
- Contributes approximately $80 million to the NWT GDP (at Factor Cost)
- Of the Corporation's total expenditures, 89% goes directly to communities, 5% to District offices and only 6% to headquarters.



Northwest Territories Housing Corporation

Financial Statements

March 31, 2002



Management's Responsibility for Financial Reporting

To the Honourable Roger Allen
Minister Responsible for the
Northwest Territories Housing Corporation

The accompanying financial statements have been prepared by management, which is responsible for the reliability, integrity and objectivity of the information provided. The statements have been prepared in accordance with Canadian generally accepted accounting principles. Where necessary the statements include amounts that are based on informed judgements and estimates by management, giving appropriate consideration to reasonable limits of materiality.

In discharging its responsibilities for the integrity and fairness of the financial statements and for the accounting systems from which they are derived, management maintains the necessary system of internal controls designed to provide assurance that transactions are authorized, assets are safeguarded and proper records are maintained. These controls include quality standards in hiring and training employees, written policies and procedures manuals, and accountability for performance within appropriate and well-defined areas of responsibility. The Corporation's management recognizes its responsibility for conducting the Corporation's affairs in accordance with the requirements of applicable laws and sound business principles, and for maintaining standards of conduct that are appropriate to a territorial Crown Corporation.

The independent auditor, the Auditor General of Canada, is responsible for auditing the financial statements of the Corporation and for issuing her report thereon.

Tom R. Beaulieu
President

J.B. (Jeff) Anderson, CGA, CPA
Chief Financial Officer
Finance and Corporate Services

Yellowknife, NT
June 14, 2002

Auditor's Report

AUDITOR GENERAL OF CANADA

VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU CANADA

AUDITOR'S REPORT

To the Minister of the
Northwest Territories Housing Corporation

I have audited the balance sheet of the Northwest Territories Housing Corporation as at March 31, 2002 and the statements of operations, deficit, and cash flows for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at March 31, 2002 and the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Canadian generally accepted accounting principles. As required by the *Financial Administration Act*, I report that, in my opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in my opinion, proper books of account have been kept by the Corporation, and the financial statements are in agreement therewith and the transactions of the Corporation that have come to my notice during my audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part IX of the *Financial Administration Act* and regulations and the *Northwest Territories Housing Corporation Act* and regulations.

Ronald C. Thompson, CA
Assistant Auditor General
for the Auditor General of Canada

Ottawa, Canada
June 14, 2002

Balance Sheet
as at March 31, 2002

	2002 ($'000)	2001 ($'000)
ASSETS		
Current		
Cash	$ 231	$ 2,215
Short-term investments (Note 3)	14,984	13,529
Accounts receivable (Note 4)	6,191	3,064
	21,406	18,808
Investment in housing projects		
Land and buildings (Note 5a)	127,331	124,600
Mortgages receivable (Note 5b)	3,779	2,357
	131,110	126,957
Property and equipment (Note 6)	4,381	4,338
	$ 156,897	$ 150,103
LIABILITIES		
Current		
Accounts payable (Note 7)	7,412	7,395
Due to (from) the Government of the Northwest Territories (Note 8)	1,690	(167)
Current portion of long-term debt and capital leases	4,041	3,599
	13,043	10,827
Long-term debt (Note 9)	94,016	94,980
Deferred capital contributions (Note 10)	44,280	39,018
Obligation under capital leases (Note 11)	8,544	9,446
Employee future benefits	1,187	1,249
	160,370	155,540
EQUITY		
Accumulated Deficit	3,473	5,427
	$ 156,897	$ 150,103

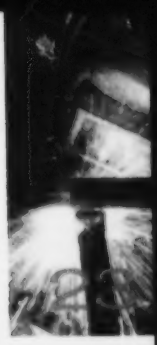
Contingencies and commitments (Notes 14 and 15)

Approved by Management

President

Chief Financial Officer

The accompanying notes and schedules form an integral part of the financial statements.



Statement of Operations
For the year ended March 31, 2002

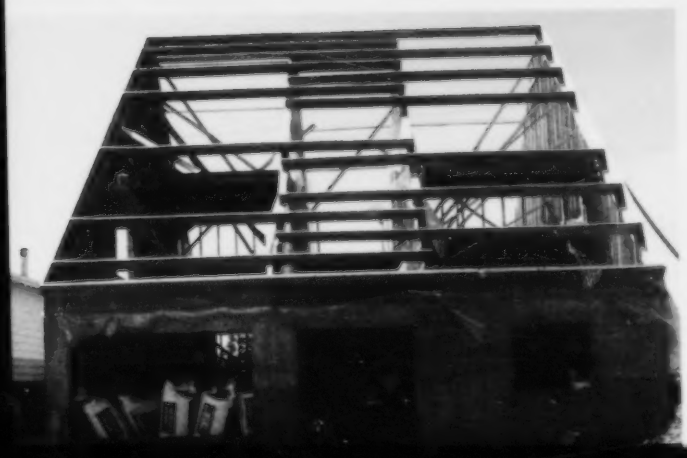
	2002 ($'000)	2001 ($'000)
Expenses		
Rental housing programs		
Contributions for social housing	$ 30,792	$ 29,250
Interest on long-term debt	10,661	11,024
Amortization	7,080	7,314
Repairs, maintenance and other costs	4,625	4,574
Homeownership programs		
Homeownership grants and contributions	4,504	14,058
Mortgage subsidies	4,772	1,216
Provision for impaired mortgages	1,028	1,002
Administration (Schedule I)	12,199	11,471
Administration of government staff housing	431	656
	76,092	80,565
Recoveries and Other Revenue		
Other revenue and recoveries	1,074	976
Investment revenue	502	968
Recoveries from government for staff housing	412	688
Mortgage interest revenue	328	247
Gain on disposal of land and buildings	490	64
Recovery of prior year grants	561	26
	3,367	2,969
Net cost of operations prior to government contributions	72,725	77,596
Government of the Northwest Territories	35,045	36,580
Canada Mortgage and Housing Corporation	33,533	33,598
Amortization of deferred capital contributions	3,064	2,900
	71,642	73,078
Net (cost) of operations	$ 1,083	$ 4,518

The accompanying notes and schedules form an integral part of the financial statements.

Statement of Deficit
For the year ended March 31, 2002

	2002 ($'000)	2001 ($'000)
Accumulated deficit at beginning of year	$ 5,427	$ 4,172
Net cost of operations – unfunded items	1,083	4,518
	6,510	7,690
Contributions from the Government of the Northwest Territories		
Acquisition of non-depreciable capital assets	(2,818)	(2,058)
Contributions for long-term debt principal repayment (Note 8)	(219)	(205)
	(3,037)	(2,263)
Accumulated deficit at end of the year	$ 3,473	$ 5,427

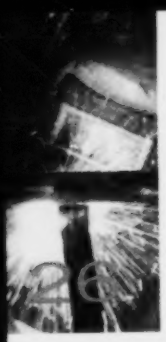
The accompanying notes and schedules form an integral part of the financial statements.



Statement of Cash Flows
For the year ended March 31, 2002

	2002 ($'000)	2001 ($'000)
Cash flow from (used in) operating activities		
Cash received from:		
Government of the Northwest Territories (GNWT)	$ 36,531	$ 36,581
Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)	30,513	30,778
Miscellaneous revenue and recoveries	1,929	4,032
	68,973	71,391
Cash used for:		
Contributions for social housing	(30,656)	(28,489)
Administration	(12,241)	(11,549)
Interest on long-term debt	(10,672)	(11,028)
Mortgage subsidies	(4,965)	-
Repairs, maintenance and other costs	(4,625)	(4,574)
Homeownership grants and contributions	(4,295)	(13,238)
Administration of government staff housing	(431)	(1,076)
	(67,885)	(69,954)
Net cash provided by operating activities	1,088	1,437
Cash flow from (used in) financing activities		
Contribution from GNWT for capital assets	10,048	9,065
Contribution from CMHC for loan repayment	3,061	2,764
Repayment of long term debt and capital lease	(3,597)	(5,357)
Net cash provided by financing activities	9,512	6,472
Cash flow from (used in) investing activities		
Mortgage payments received	474	683
Sale of capital assets	2,183	2,445
Capital assets purchased	(13,786)	(9,270)
Short-term investments purchased	(6,387)	(4,831)
Short-term investments redeemed	4,932	5,478
Net cash used by investing activities	(12,584)	(5,495)
Net (decrease) increase in cash and cash equivalents	(1,984)	2,414
Cash, beginning of year	2,215	(199)
Cash, end of year	$ 231	$ 2,215

The accompanying notes and schedules form an integral part of the financial statements.



Notes to Financial Statements
March 31, 2002

1. PURPOSE OF THE ORGANIZATION

The Northwest Territories Housing Corporation is a Territorial Crown Corporation, established under the *Northwest Territories Housing Corporation Act*. The Northwest Territories Housing Corporation is exempt from income tax but is subject to Goods & Services taxes.

The Corporation is committed to working in partnership with communities and to provide opportunities for communities to become accountable for their own choices and delivery of housing programs. Through this partnership, opportunities are provided to all community residents to have homes that support a healthy, secure, independent and dignified lifestyle. The Corporation's principal objective is to develop, maintain and manage public housing programs in the Northwest Territories.

Pursuant to provisions of the *Northwest Territories Housing Corporation Act*, the Corporation is dependent upon the Government of the Northwest Territories (GNWT), either directly or indirectly through guarantees, for the funds required to finance the net cost of its operations, for capital projects and the recovery of staff housing expenditures.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The Corporation's financial statements are prepared in accordance with Canadian generally accepted accounting principles. The significant accounting policies are as follows:

Revenue recognition

Government contributions provided through the GNWT Department of the Executive, are restricted in nature, subject to the provisions of Section 20 of the *Northwest Territories Housing Corporation Act* and Part IX of the *Financial Administration Act*. Accordingly, contributions from the government are recognized as revenue in the year in which the related expenses are incurred.

Contributions and recoveries from the government for operations, grants and contributions to homeowners, repairs, maintenance and other costs are credited to operations, except for those amounts provided for long-term debt principal repayments, which are credited to accumulated deficit. Contributions from the government for depreciable capital assets are recorded as deferred capital contributions on the balance sheet and are amortized on the same basis and over the same periods as the related capital assets. Contributions for non-depreciable capital assets are credited to accumulated deficit.

Federal contributions, which are provided by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), are restricted in accordance with provisions in the Social Housing Agreement executed by the Corporation and CMHC. Accordingly, federal contributions are recognized as revenue in the year in which the related expenses are incurred.

Notes to Financial Statements
March 31, 2002

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

Federal contributions used for the repayment of loans towards the purchase of capital assets approximates the annual amortization expense of these assets and is recognized in the year received.

Federal contributions provided under the Affordable Housing Program agreement are credited against the capital costs of housing units built under the homeownership and the assisted rental housing programs. The contribution under this program for 2002 is $1,775,000.

Investment in housing projects – land and buildings

Land and buildings constructed or purchased by the Corporation for the rental portfolio or carried in inventory are stated at cost. Buildings transferred to the Northwest Territories Housing Corporation from CMHC are stated at CMHC's book value effective April 1, 1997. This is considered a reasonable estimation of cost. Construction in progress includes amounts which may be transferred to land and buildings for rental and are carried at cost. It also includes amounts that may be transferred to homeowners and a mortgage taken back against the property. These properties are carried at their estimated realizable value.

Amortization is provided using the following method and annual rate. The provisions for amortization begin in the year the building is completed or transferred in and are taken for the full year.

Social housing, senior citizen's housing, lease/purchase housing and staff housing	Declining	5%

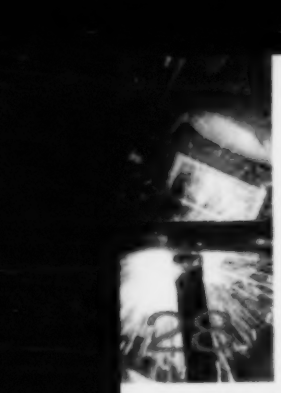
Inventoried units are not amortized as these units are expected to turn over within the current period.

Public and senior citizens' housing units are recorded as capital leases when the Corporation enters into lease agreements where, in effect, the risks and benefits of ownership are transferred to the Corporation. In such cases, the cost of the asset is determined by the discounted net present value of the minimum lease payments and is amortized using the straight-line method over the lease term. Obligations recorded under capital leases are reduced by rental payments net of imputed interest and executory costs. Interest expense is included in interest on long-term debt.

Investment in housing projects – mortgages receivable

a) Mortgage subsidies

The Corporation, under section 44(1) of its Act, subsidizes principal and interest payments due from homeowners under the legal terms and conditions of mortgages. These subsidies vary in amount depending on the income of the mortgagees. Subsidies are expensed in the year the mortgage is approved and are recorded as mortgage subsidy.



Notes to Financial Statements
March 31, 2002

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

Accordingly, the mortgage receivable balance represents the present value of the expected future unsubsidized payments from the mortgagees, prior to an allowance for impairment.

Subsequent changes to the amount of subsidy provided, resulting from changes in income of the mortgagee, are recognized in the year the changes occur.

b) Allowance for impaired mortgages

Mortgages are considered impaired when a deterioration in credit quality has occurred and there is reasonable doubt as to the timely collection of principal and interest. A mortgage is considered impaired when a payment is six months in arrears. An allowance is established to reduce the recorded value of the mortgage to its estimated realizable value based on the present value of expected payments.

Initial and subsequent changes in the amount of mortgage impairment are recorded in the year the changes occur.

Mortgage interest revenue

Interest income on mortgages is recorded on the accrual basis. When a mortgage becomes impaired, recognition of interest ceases. Thereafter, interest income is recognized on a cash basis, but only after prior write-offs arising from credit losses and the allowance for impairment has been recovered.

Property and equipment

Property and equipment are stated at cost. Amortization is provided using the following methods and annual rates:

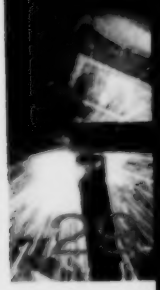
Office furniture and equipment	Declining balance	20%
Warehouses and offices	Declining balance	5%

Leasehold improvements are amortized on a straight-line basis over the term of the leases.

Contributions for social housing

Housing units owned by the Corporation are operated by local housing associations, authorities, municipalities and bands. The Corporation provides contributions for the annual operating requirements of these local housing organizations, net of rent revenues collected. These contributions are recorded on an accrual basis by the Corporation.

The Corporation also provides subsidy assistance to various non-profit housing sponsor groups and co-operatives in accordance with operating agreements, which set out the basis on which eligibility for subsidy assistance will be determined. These expenditures are recorded based on actual or estimated costs incurred by each sponsor group in the year.



Notes to Financial Statements
March 31, 2002

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

Employee future benefits

The Corporation and its employees, who are deemed to be employees of the Government, make contributions to the Public Service Superannuation Plan administered by the Government of Canada. Contributions to the Plan are required from both the employees and the Corporation. The total expense for the Corporation's share of the contributions totaled $809,000 (2001 – $742,000) at a rate of 2.14 times (2001 – 2.14 times) the employee's contribution. These contributions represent the total pension obligation of the Corporation and are recognized in the accounts on a current basis.

Under the terms and conditions of employment, employees earn non-pension post employment benefits for retirement and removal based on years of service. The costs are accrued as the benefits are earned. Benefits are paid upon resignation, retirement or death of employees. The cost of the benefits has been determined based on management's best estimates.

Measurement uncertainty

The preparation of financial statements in accordance with Canadian generally accepted accounting principles requires the Corporation to make estimates and assumptions that affect the amounts of assets, liabilities, revenues and expenses reported in the financial statements. By their nature, these estimates are subject to measurement uncertainty. The effect on the financial statements of changes to such estimates and assumptions in future periods could be significant, although, at the time of preparation of these statements, the Corporation believes the estimates and assumptions to be reasonable. Some of the more significant management estimates relate to: valuation of social housing including buildings under capital lease; valuation of allowances for mortgages receivable and of mortgage subsidies; and the costs of administering social housing programs for the Canada Mortgage and Housing Corporation.

3. SHORT-TERM INVESTMENTS

The Corporation invests in the short-term money market at fixed rates. The portfolio yield during the year ended March 31, 2002 ranged from 1.50% to 6.10% (2001 – 4.25% to 5.65%). All instruments held in short-term investments have an R-2 high or an AA rating or higher from the Dominion Bond Rating Service. Investments are limited to a maximum of 10% to 50% of the total portfolio and a maximum dollar value of $10 million depending on the issuer of the investment. There is no significant concentration in any one investment counterparty. The average term remaining to maturity as at March 31, 2002 is 182 days (2001 – 16 days).

Notes to Financial Statements
March 31, 2002

4. ACCOUNTS RECEIVABLE

	2002 ($'000)	2001 ($'000)
Accounts receivable	$ 1,936	$ 1,079
Receivables from related parties		
Government of the Northwest Territories	977	349
Canada Mortgage and Housing Corporation	2,511	778
Local Housing Organizations	767	858
	$ 6,191	$ 3,064

5. INVESTMENT IN HOUSING PROJECTS

a) Land and Buildings

	2002 ($'000)			2001 ($'000)
	Cost	Accumulated Amortization	Net	Net
Land	$ 620	$ -	$ 620	$ 498
Housing for sale	2,038	-	2,038	1,645
Social housing	171,393	61,929	109,464	105,402
Social housing under capital lease	9,733	1,184	8,569	9,531
Lease/Purchase housing	3,917	1,110	2,807	3,633
Staff housing	894	92	802	227
Construction in progress	3,031	-	3,031	3,664
	$ 191,646	$ 64,315	$ 127,331	$ 124,600

Notes to Financial Statements
March 31, 2002

5. INVESTMENT IN HOUSING PROJECTS (CONT'D)

(b) Mortgages receivable

	2002 ($'000)	2001 ($'000)
Mortgages, bearing interest at rates varying between 5.95% and 14.25% per annum, repayable over a maximum period of 25 years	$ 9,353	$ 8,043
Less: allowance for impaired mortgages	(6,365)	(5,686)
	2,988	2,357
Direct lending and land acquisition loans bearing interest at rates varying between 7.75% and 13.25% per annum, repayable over a maximum period of 15 years	1,207	434
Less: allowance for impaired mortgages	(416)	(434)
	791	-
	$ 3,779	$ 2,357

The recorded value of those mortgages specifically identified as being impaired is $6,781,000 (2001 – $6,120,000).

The breakdown of the maturity of the Corporation's performing mortgage receivable is as follows:

	Interest Rate Range	Amount ($'000)
2003	8.00% – 8.25%	$ 3
2004	-	-
2005	7.3%	11
2006	9.875%	1
2007	-	-
2008 – 2012	6.85% – 14.25%	1,656
2013 – 2027	6.85% – 10.25%	2,108
Total		$ 3,779

Notes to Financial Statements
March 31, 2002

6. PROPERTY AND EQUIPMENT

	2002 ($'000)			2001 ($'000)
	Cost	Accumulated Amortization	Net	Net
Warehouses and offices	$ 5,605	$ 2,394	$ 3,211	$ 3,205
Office furniture and equipment	3,654	2,663	991	924
Leasehold improvements	295	116	179	209
	$ 9,554	$ 5,173	$ 4,381	$ 4,338

7. ACCOUNTS PAYABLE

	2002 ($'000)	2001 ($'000)
Trade payables	$ 5,203	$ 4,962
Accrued interest	494	505
Employee leave benefits	538	551
Deferred revenues	25	
Payables to related parties		
Local Housing Organizations	958	913
Government of the Northwest Territories	94	464
	$ 7,312	$ 7,395

8. DUE TO (FROM) THE GOVERNMENT OF THE NORTHWEST TERRITORIES

	2002 ($'000)	2001 ($'000)
Balance at beginning of the year	$ (167)	$ 509
Operating contributions	47,169	45,174
Contributions for long-term debt principal repayments	(219)	(205)
Contributions for capital assets	(10,048)	(9,065)
Cost of operations funded by GNWT	(35,045)	(36,580)
Balance at end of year	$ 1,690	$ (167)

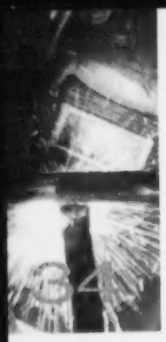
Notes to Financial Statements
March 31, 2002

The GNWT makes advances to the Corporation for funding operations, principal repayments of long-term debt, capital assets, and for repairs, maintenance, grants and other costs. Approved contributions recorded in the financial statements are dependent upon actual expenses incurred for the year. Amounts advanced in excess of the actual expenses are due to the GNWT at year-end and are carried forward as a non-interest bearing advance for the following year.

	2002 ($'000)	2001 ($'000)
Loans payable to Canada Mortgage and Housing Corporation, repayable in annual installments until the year 2033, bearing interest of 6.97% (2001 – 6.97%). The loans are guaranteed by the Government of the Northwest Territories	$ 27,754	$ 28,247
Mortgages payable to Canada Mortgage and Housing Corporation for units transferred under the new Social Housing Agreement, maturing between the years 2003 and 2038, at interest rates ranging from 4.5% to 21.5% (2001 – 4.5% – 21.5%)	69,978	70,036
	97,732	98,283
Portion included in current liabilities	3,716	4,293
	$ 94,016	$ 94,990

Principal repayments and interest requirements over the life of outstanding loans are as follows:

	Principal ($'000)	Interest ($'000)	Total ($'000)
2003	$ 3,716	$ 9,631	$ 14,347
2004	4,102	9,237	13,339
2005	4,523	8,774	13,297
2006	4,992	8,288	13,280
2007	5,434	7,740	13,074
2008 - 2012	24,079	30,760	54,839
2013 - 2038	50,986	64,333	115,319



Notes to Financial Statements
March 31, 2002

10. DEFERRED CAPITAL CONTRIBUTIONS – GOVERNMENT OF THE NORTHWEST TERRITORIES

	2002 ($'000)	2001 ($'000)
Balance, beginning of year	$ 39,018	$ 34,911
GNWT contribution for depreciable capital assets	7,326	7,007
Amortization of deferred capital contributions	(3,064)	(2,900)
Balance, end of year	$ 43,280	$ 39,018

11. OBLIGATION UNDER CAPITAL LEASES

The Northwest Territories Housing Corporation is committed, in aggregate, to payments of $1,531,000 per annum for 15 lease agreements for housing units that were initiated to support the Public Housing and Senior Citizens' Rent Supplement Programs. These lease agreements are based on implicit interest rates varying from 6.6% to 11.5% and expiry dates ranging from 2013 to 2023. The lease payments may be renegotiated every five years for changes in specific operating costs such as interest rates and cost of utilities. The Corporation is also responsible for other operating costs not included in the annual lease payment.

	Future Minimum Lease Payments ($'000)	Executory Costs ($'000)	Imputed Interest ($'000)	Lease Obligation ($'000)
Current				
2003	$ 1,531	$ 373	$ 833	$ 325
Future years				
2004	1,531	373	805	354
2005	1,531	373	768	390
2006	1,531	373	733	425
2007	1,531	373	694	464
2008-2023	15,057	3,632	4,213	7,212
	21,181	5,124	7,213	8,844
Total	$ 22,712	$ 5,497	$ 8,046	$ 9,169

Notes to Financial Statements
March 31, 2002

12. FINANCIAL INSTRUMENTS

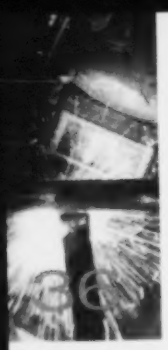
a) Fair value

The fair value of the Corporation's financial instruments are estimated as follows:

	2002 ($'000)		2001 ($'000)	
	Carrying Amount	Fair Value	Carrying Amount	Fair Value
Financial Assets:				
Cash	$ 231	$ 231	$ 2,215	$ 2,215
Short-term investments	14,984	14,984	13,529	13,529
Accounts receivable	6,191	6,191	3,064	3,064
Mortgages receivable	3,779	3,779	2,357	2,357
	$ 25,185	$ 25,185	$ 21,165	$ 21,165
Financial Liabilities:				
Accounts payable	$ 7,312	$ 7,312	$ 7,395	$ 7,395
Obligation under capital leases	9,169	9,169	9,752	9,752
Loans payable	27,754	27,296	28,247	29,197
Mortgages payable	69,978	94,931	70,036	100,436
	$ 114,213	$ 138,708	$ 115,430	$ 146,780

The carrying amounts of mortgages receivable should not be interpreted as the realizable value on immediate settlement of these mortgages due to the uncertainty associated with such a settlement.

The fair value of loans and mortgages payable is based on an estimation of the market value of the debt. This is determined by applying the current yield for debt with a similar maturity date issued by the province of Newfoundland and applying this yield to the Corporation's debt. This approach is used because the Government of the Northwest Territories does not issue debt.



Notes to Financial Statements
March 31, 2002

12. FINANCIAL INSTRUMENTS (CONTD)

(a) Credit risk

Accounts receivable consists primarily of amounts due from GNWT, CMHC and federal Goods and Services Tax rebates, which in aggregate represent 63% (2001 – 43%) of balances outstanding.

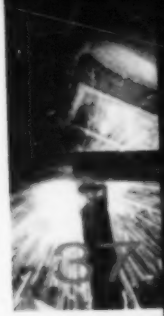
Credit risk arises from the possibility that clients might be unable to fulfill their obligation under mortgage contract. This risk is mitigated by verifying employment status and income, and by performing a credit assessment which includes ensuring there are no rent arrears with Local Housing Organizations.

Loan guarantees provided by the Corporation are in respect of loans advanced to individual homeowners and contractors throughout the Territory. Guaranteed loans mature at various dates to the year 2023. Losses relating to loan defaults are not significant to the Corporation's 2002 operations.

13. CONTRIBUTIONS FROM CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

	2002 ($'000)	2001 ($'000)
Recoveries in respect of:		
Operations and maintenance		
Contributions for social housing including interest expense	$ 31,011	$ 31,015
Repairs, maintenance, and other costs	2,522	2,583
	$ 33,533	$ 33,598

Under the terms of the Social Housing agreement signed with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), effective April 1, 1997 and amended April 1, 1999, the Corporation assumes full responsibility and liability for the management and administration of the programs specified in the Agreement, including some programs that were previously managed unilaterally by CMHC. In return for assuming these responsibilities and managing the programs in accordance with the Agreement, the Corporation will receive annual funding over the term of the Agreement which expires on March 31, 2038.



Notes to Financial Statements
March 31, 2002

13. CONTRIBUTIONS FROM CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION (CONT'D)

CMHC's ownership interest in the rental and loan portfolio affected by the Agreement is transferred to NWTHC as Trustee, in accordance with a Declaration of Trust Agreement signed by both parties. Over the term of the Agreement, NWTHC shall pay CMHC monthly and quarterly installments of principal and interest in return for CMHC's share of the book values of the respective assets. The obligation related to these assets has been accrued in long-term debt as at March 31, 2002 (Note 9). Consistent with previous agreements, the Corporation shall pay CMHC for its respective share of any gains realized upon the disposal of any assets that CMHC has an ownership interest.

14. CONTINGENCIES

The Corporation provided guarantees to lenders financing certain new or renovated residential housing construction. As at March 31, 2002 a total of 30 (2001 – 30) loan guarantees were in effect, and the outstanding balance of loans guaranteed was $2,615,000 (2001 – $2,729,000).

Under the terms of the Social Housing Agreement with CMHC, the Corporation is responsible for the administration of a number of loans to third parties, where CMHC is the lender or insurer of these loans. The agreement provides that the Corporation shall indemnify and reimburse CMHC for and save it harmless from all losses, costs and expenses related to these loans. The value of these third party loans is approximately $41,448,000 as at March 31, 2002 (2001 – $44,884,000).

15. COMMITMENTS

The Corporation leases office space and rent supplement public housing units and is committed to basic rental payments over the next five years. The leases contain escalation clauses for operating costs and property taxes, which may cause the payments to exceed the basic rental. The basic rental payments are as follows:

	Total ($'000)
2003	$ 2,925
2004	2,562
2005	1,960
2006	1,804
2007	862

Notes to Financial Statements
March 31, 2002

16. RELATED PARTY TRANSACTIONS

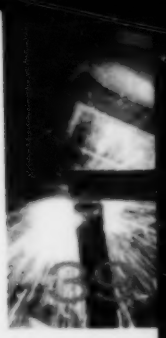
The Corporation's relationship with the various local housing organizations (authorities, associations, bands, and municipalities) is as a "partner" in the delivery of social housing, as provided under individual management agreements. The housing authorities are incorporated under the *Northwest Territories Housing Corporation Act* and the Minister responsible for the Corporation appoints the members.

The Corporation funds the operating costs of the local housing organizations based on a funding formula. In addition the local housing organizations complete Modernization & Improvement projects on various social housing units, as approved and funded by the Corporation.

The Corporation is also related in terms of common ownership to all Government of the Northwest Territories created departments, agencies and Crown corporations. The Corporation enters into transactions with these entities in the normal course of business.

17. COMPARATIVE FIGURES

Certain of the 2001 comparative figures have been reclassified to conform to the current year presentation.



Schedule of Administration Expenses
For the year ended March 31, 2002

	2002 ($'000)	2001 ($'000)
Salaries and benefits	$ 8,594	$ 7,506
Travel and relocation	946	1,119
Professional and special services	665	807
Building and equipment rentals	983	978
Computer services	449	402
Communications	205	235
Material and supplies	263	343
Workshops and studies	50	41
Land title fees and expenses	39	39
Miscellaneous	5	1
	$ 12,199	$ 11,471

Travailler ensemble

pour bâtir les Territoires du Nord-Ouest

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest s'est toujours efforcée à établir de nouveaux partenariats suscitant des solutions trouvées au sein même des communautés. Trouver des solutions à l'habitation est une tâche stimulante nécessitant un effort d'équipe. Le fait de travailler côte à côte avec les partenaires autochtones et les communautés a contribué à trouver des idées uniques et créatives pour fournir aux septentrionaux des logements convenables, adéquats et abordables. En examinant comment nous travaillons avec nos partenaires et comment nous nous entraidons en matière d'habitation, la Société d'habitation des T.N.-O. à pris d'autres mesures pour créer des solutions permanentes. Les résidents des T.N.-O. ont besoin d'un apport local pour relever leurs défis en matière d'habitation. La Société s'est engagée à forger de nouveaux partenariats pour qu'ensemble, nous puissions faire en sorte que les T.N.-O. deviennent un endroit où, de plus en plus, il fait bon vivre.

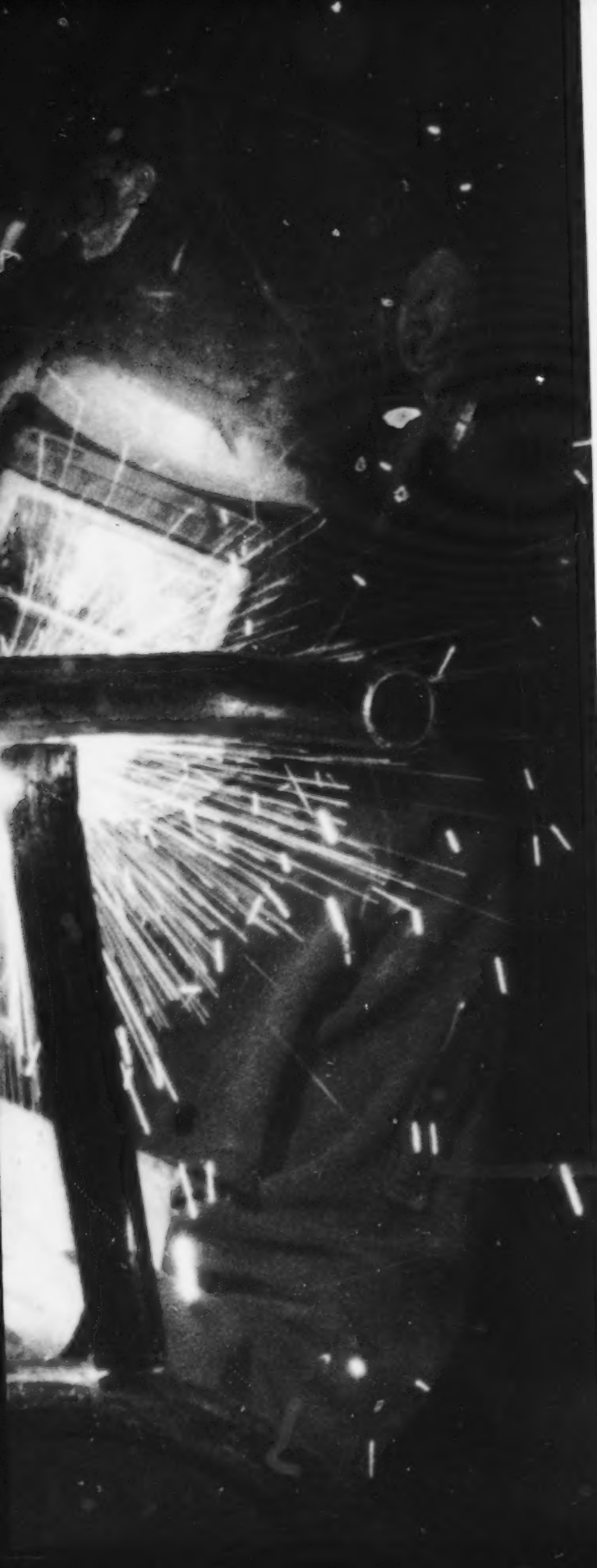
Établir de nouveaux partenariats

Travailler ensemble

pour bâtir les Territoires du Nord-Ouest

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest s'est toujours efforcée à établir de nouveaux partenariats suscitant des solutions trouvées au sein même des communautés. Trouver des solutions à l'habitation est une tâche stimulante nécessitant un effort d'équipe. Le fait de travailler côte à côte avec les partenaires autochtones et les communautés a contribué à trouver des idées uniques et créatives pour fournir aux septentrionaux des logements convenables, adéquats et abordables. En examinant comment nous travaillons avec nos partenaires et comment nous nous entraidons en matière d'habitation, la Société d'habitation des T.N.-O. à pris d'autres mesures pour créer des solutions permanentes. Les résidents des T.N.-O. ont besoin d'un apport local pour relever leurs défis en matière d'habitation. La Société s'est engagée à forger de nouveaux partenariats pour qu'ensemble, nous puissions faire en sorte que les T.N.-O. deviennent un endroit où, de plus en plus, il fait bon vivre.

Établir de nouveaux partenariats



L'honorable
Glenna Hansen,
Commissaire
Gouvernement des Territoires du
Nord-Ouest

Madame,
J'ai l'honneur de vous présenter
le Rapport annuel de la Société
d'habitation des Territoires du
Nord-Ouest couvrant la période
du 1er avril 2001 au 31 mars 2002.

Le tout respectueusement soumis,

Roger E. Allen

Roger E. Allen
Le ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires
du Nord-Ouest.

Message du ministre

Travailler en partenariat

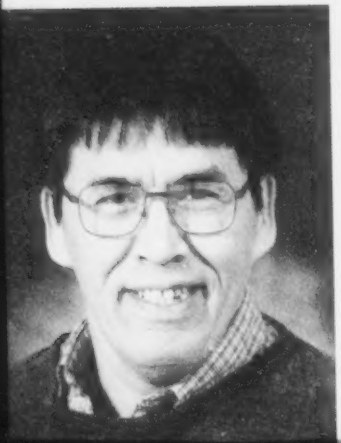
Un message du ministre, L'hon. Roger T. Allen

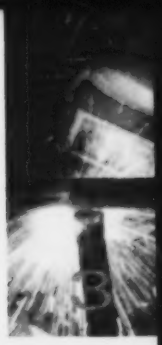
Notre vision est de contribuer à bâtir les T.N.-O. en établissant de nouveaux partenariats et en concluant de nouveaux arrangements. La Société offre mentorat, aide financière et technique, services d'information, formation et appui au développement économique aux communautés territoriales, par le biais de partenariats avec les gouvernement autochtones et les organismes locaux d'habitation. Il n'y a pas très longtemps, le premier ministre des T.N.-O. m'a nommé ministre responsable de la question des sans abris. On m'a demandé de mettre de l'avant le travail de la Société, en collaboration avec d'autres ministres, pour faire face à cette importante question. L'arrêt total de financement du fédéral pour de nouveaux logements sociaux, il y a tout près d'une dizaine d'années, a suscité une forte pression sur la capacité de notre gouvernement à répondre aux besoins de nos résidents en matière d'habitation. Les circonstances nécessitent un effort de coopération et la reconnaissance d'une responsabilité partagée.

Nous continuerons de travailler avec le ministère de l'Éducation, de la Culture et de la Formation pour harmoniser le logement public et les programmes de soutien du revenu afin de s'assurer que nos clients sont traités de façon équitable et pour encourager l'autonomie des clients du soutien du revenu.

Nous continuerons de donner plus de pouvoir aux communautés, de conclure des partenariats et d'aider nos partenaires à assumer la responsabilité de fournir l'habitation. À mesure que les gouvernements autochtones progressent vers l'autonomie gouvernementale, la Société d'habitation se met en position pour faciliter le transfert du contrôle en matière d'habitation aux gouvernements régionaux et locaux. Cela comporte une restructuration des bureaux de l'administration centrale de la Société et des opérations des bureaux de districts afin de s'aligner avec les structures gouvernementales autochtones. Nous aidons également les communautés à se donner les capacités d'assumer la responsabilité de tout ce qui concerne la prestation des programmes d'habitation.

Nous continuerons de concevoir et de mettre en oeuvre différents projets pour appuyer le développement d'un marché de l'habitation amélioré, particulièrement en réglant le besoin de plus d'unités de location. Cela comprend la création d'une stratégie exhaustive en matière de logements abordables. En partageant nos outils avec les entreprises d'habitation et en développant les capacités des communautés, nous les aidons à s'aider elles-mêmes.





Message du président

Établir de nouveaux partenariats

Un message du président, Tom R. Beaulieu

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest se dirige vers de nouvelles orientations pour relever les graves défis de l'habitation aux T.N.-O. Nous nous sommes engagés à élaborer et à appuyer des partenariats et des programmes valables

- pour améliorer les conditions de l'habitation;
- pour accroître le développement du marché de l'habitation; et
- pour accroître les possibilités d'emplois et de développement d'entreprises pour les septentrionaux.

Cette année, nos efforts pour établir des arrangements novateurs de partenariats avec des groupes autochtones nous aident à répondre aux besoins en matière d'habitation et à réduire la dépendance face au gouvernement. La réorganisation des districts permet à la Société de mieux répondre aux besoins et aux priorités des communautés et de mieux appuyer les nouvelles institutions d'autonomie gouvernementale.

Ensemble, avec les partenaires dans les communautés, les ministères et la Société canadienne d'hypothèques et de logement, nous tentons de rassembler les programmes et services concernant la propriété ou la location, et de préserver la possibilité d'offrir une habitation convenable, adéquate et abordable. Le fait d'établir de nouveaux partenariats ne consiste pas uniquement à trouver de nouveaux groupes avec qui travailler. Il s'agit plutôt de chercher l'innovation auprès des gens qui sont le plus près des défis à relever.

Enfin, ce ne sont pas les poutres, les tuiles et les clous qui composent les maisons que nous construisons qui constituent l'atout le plus important de la Société, mais bien les gens. Je sais que je peux compter sur le dévouement et l'énergie des employés de la Société et le personnel des organismes locaux d'habitation pour établir les fondements des nouveaux T.N.-O.

Programmes et services

Stratégies et buts

Que fait la Société d'habitation des T.N.-O.?

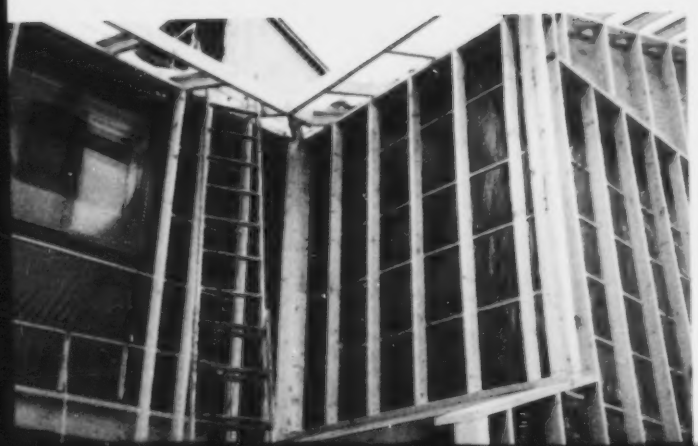
Répondre aux besoins de tous les septentrionaux continue d'être une tâche difficile. Les rude climat, le financement limité et les coûts de construction élevés constituent quelques-unes des réalités auxquelles nous devons faire face. Tout récemment, l'exploration pétrolière et gazière s'est accrue et il existe un intérêt certain pour un futur projet de pipeline. Il faudra accroître les options en matière d'habitation pour accommoder les gens qui viendront s'établir ici en raison du boom économique. Avec la croissance rapide et les possibilités d'emplois créées par l'industrie du diamant, il existe un manque d'unités de location privées, particulièrement dans les centres régionaux de Yellowknife et d'Inuvik. Les efforts de la Société visent principalement à assurer que les familles et les particuliers aient un endroit sécuritaire, adéquat et convenable pour vivre. La Société d'habitation des T.N.-O. est une société d'Etat du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, qui a été mise sur pied pour améliorer les conditions et les normes en matière d'habitation. La Société vient en aide à 22 organismes locaux d'habitation à l'échelle des T.N.-O. Ces derniers gèrent les programmes d'habitation et élaborent des options en matière d'habitation pour les résidents. Pour certaines personnes, la location d'un logement est la meilleure façon d'obtenir une habitation adéquate. Pour d'autres, posséder et habiter leur propre maison constitue le meilleur choix. La Société, avec ses partenaires, fournit des solutions aux personnes âgées, aux célibataires et aux familles, incluant le logement locatif subventionné, l'aide à la propriété et l'aide pour effectuer des réparations.

Programmes

aide les familles à devenir propriétaires grâce à une mise de fonds ou à un prêt.

aide les personnes aux prises avec des problèmes de logement à obtenir de modestes maisons, quand les programmes d'habitation existants ne répondent pas à leurs besoins.

aide les personnes âgées qui possèdent et habitent leur maison. Le prêt doit être utilisé pour réparer la maison du client ou en améliorer les conditions.



permet aux clients d'acheter des maisons du programme de location du Nord à prix abordable.

aide les clients avec l'organisation et l'expédition des matériaux de construction.

fournit un prêt pour effectuer des réparations de base ou pour remplacer cet abri modeste, construit simplement.

fournit un prêt-subvention aux clients pour avoir accès à des services d'entretien ou effectuer des réparations mineures à leur unité.

aide les clients à acheter leur unité de logement social et de devenir propriétaires.

aide les clients de maisons existantes d'effectuer des réparations à leurs fondations sur pilotis pour en restaurer l'intégrité structurelle.

aide les clients à acheter, construire ou réparer une maison sur les terres de la Division des affaires indiennes.

fournit de l'aide financière aux clients pour apporter des adaptations mineures à leur maison.

fournit de l'aide financière à des propriétaires à faibles revenus qui doivent effectuer des réparations à leur maison.

aide les clients qui habitent leur propre maison à effectuer des réparations urgentes pour rendre leur logement sécuritaire.

prévoit des subventions pour la réfection des refuges destinés aux femmes et aux enfants victimes de violence familiale.

aide les personnes âgées à accéder à un logement locatif abordable.

fournit un logement locatif subventionné aux particuliers et aux familles qui connaissent des besoins impérieux. Le logement social comprend des unités pour les familles, pour les célibataires et pour les personnes âgées.

aide les ménages en besoin à obtenir des logements locatifs abordables, adéquats et convenables en subventionnant les loyers.

Projets spéciaux de la Société

De plus en plus souvent, la Société se sert d'idées et de solutions locales pour répondre aux problèmes de logement. Les solutions locales sont les plus efficaces pour développer les T.N.-O. En 2001-2002, la Société a organisé ses activités pour mettre en œuvre les projets suivants :

Projet d'habitation pour les personnes âgées

La Société s'est engagée à augmenter le nombre d'unités spécifiquement conçues pour les personnes âgées. Cela ne profitera pas seulement aux personnes âgées mais également aux jeunes familles, car cela permettra de libérer des unités de logement public inappropriées pour les personnes âgées. Certaines unités de logement public seront vendues pour aider à financer le projet d'habitation pour les personnes âgées. Cela permettra à la Société d'habitation d'utiliser au maximum le portefeuille pour le logement public.

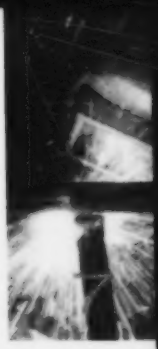
Recherche de financement auprès du fédéral

En 1992, le gouvernement fédéral a éliminé le financement pour la construction de nouvelles unités de logement public et continue de réduire les niveaux de financement pour le fonctionnement et l'entretien des unités de logement public. D'ici 2038, le gouvernement fédéral éliminera complètement tout le financement pour le fonctionnement et l'entretien de ces unités. Cet état de fait a gravement nui aux T.N.-O. et continuera de causer des contraintes financières à la Société d'habitation. Ces niveaux de financement ont provoqué une pénurie d'unités de logement public dans bon nombre de communautés. La Société d'habitation des T.N.-O., avec d'autres organismes d'habitation provinciaux et territoriaux, continue à faire du lobbying auprès du gouvernement fédéral pour rétablir le financement pour construire de nouvelles unités de logement public et pour arrêter la réduction du financement pour le fonctionnement et l'entretien des unités existantes.

Harmonisation du logement public et du soutien du revenu

L'harmonisation verra à ce que l'admissibilité à l'aide gouvernementale est déterminée de façon toujours juste et équitable. Dans la mesure du possible, le processus d'évaluation harmonisé tiendra compte des revenus de toutes provenances comme ressources disponibles à un particulier ou une famille. D'autres améliorations comprendront ce qui suit :

- des taux de prestations plus étroitement liés aux coûts réels;
- une échelle de logement public plus juste;
- des projets d'emplois supplémentaires.



Entreprises en collaboration avec les communautés

Pour faire un meilleur usage des ressources financières limitées, la Société a commencé de nouvelles entreprises en collaboration avec plusieurs communautés pour financer la construction de nouveaux logements pour les personnes âgées, des unités de logement public et d'autres unités. Ces entreprises accordent de l'aide en avançant aux communautés les fonds pour les dépenses en capital afin de financer la construction d'unités requises, tout en créant des partenariats avec les communautés pour partager le financement.

Projet d'économie d'énergie

La Société continue son dynamique projet d'économie d'énergie, en incluant l'installation d'appareils ménagers à faible consommation d'énergie, d'appareils d'éclairage efficaces, d'accessoires de plomberie permettant une utilisation réduite d'eau et en informant les locataires. La Société travaille également avec le ministère des Travaux publics et des Services sur l'Energy Utilities Subsidies Task Team. L'objectif de ce groupe de travail est d'examiner des moyens de réduire les coûts en diminuant la consommation d'énergie et des services d'utilité publique et en restructurant les programmes de subventions à l'énergie et aux services d'utilité publique.

Protocole concernant les communications de la Société avec les communautés

Pour accroître l'accès aux programmes de la Société d'habitation, la Société a mis sur pied un protocole concernant ses communications avec les communautés. D'importants éléments de ce protocole comprennent des visites accrues des cadres supérieurs dans les communautés, plus de contacts directs entre les employés et les clients et plus d'apports directs des communautés dans leurs propres plans d'habitation.

Maximiser l'emploi dans le Nord

La Société d'habitation appuie le développement de l'économie des T.N.-O. Le fait d'acheter des produits et services aux T.N.-O. fait augmenter le nombre d'emplois aux Territoires. Grâce à ses efforts de ventes en Alaska et à des tierces parties, la Société aide à développer l'économie. La Société accroîtra son engagement à maximiser l'emploi dans le Nord en appuyant des projets, comme la Conférence circumpolaire sur l'habitation.

Développement des entreprises (nouveaux produits et services)

Depuis 27 ans, la Société d'habitation des T.N.-O. est un leader dans la conception, la construction et l'exploitation de l'habitation dans l'Arctique. La Société a donc élaboré des systèmes informatiques et des logiciels pour simplifier les écrits commerciaux et administratifs et la planification de l'entretien, les relations avec les locataires, la collecte du loyer et la vérification des revenus. La Société espère mettre en marché et vendre son logiciel et ses services de soutien. Les revenus d'un tel projet pourraient rapporter à la Société davantage d'argent pour financer ses programmes.

Réorganisation des districts

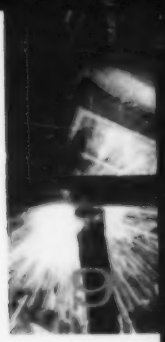
Tout récemment, la Société a réorganisé les opérations de ses districts pour accroître les services aux résidents des T.N.-O. Deux nouveaux districts ont été créés : un dans le Sahtu, à Norman Wells, l'autre dans le Nahendeh, à Fort Simpson. Cela porte à cinq le total des bureaux de district de la Société d'habitation. Cela permet aux employés de la Société de mieux se concentrer sur la prestation des services aux communautés au sein de leur district.

Projet de maintien en fonction du personnel

Ce ne sont pas les poutres, les tuiles et les clous qui composent les maisons que nous construisons qui constituent l'atout le plus important de la Société, mais bien les gens. Pour maintenir en poste ses employés d'expérience, la Société a donné la priorité au perfectionnement des ressources humaines. Tous les employés peuvent profiter de possibilités accrues de formation et de perfectionnement, en raison d'une augmentation importante du budget à ces fins.

Sondage auprès des employés

En 1999, la Société d'habitation a fait un sondage auprès des employés pour déterminer de quelles façons elle pouvait enrichir le milieu de travail. Les résultats du sondage ont aidé à établir des priorités en matière de ressources humaines et à élaborer des projets efficaces. La Société fera un sondage auprès des employés, en 2002, pour évaluer le progrès accompli.



Prix pour la durée des services

Ioan Astle . . . . . .10 ans
Conseiller en programmes, Yellowknife

Judith Craig . . . . . .10 ans
Secrétaire de directeur, Yellowknife

Sheldon Grayston . . . . . .10 ans
Contrôleur général, Yellowknife

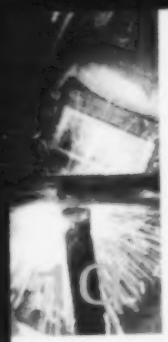
David Klingbeil . . . . . .15 ans
Technicien en architecturer, Yellowknife

Lee McGreish . . . . . .15 ans
Chef, Getion de l'approvisionnement, Yellowknife

Christine Meckling . . . . . .20 ans
Commis aux comptes fournisseurs, Yellowknife

Mel Lafferty . . . . . .20 ans
Agent de gestion de l'approvisionnement, Yellowknife

Marsh Wilson . . . . . .20 ans
Directeur, Yellowknife



Buts

But

Améliorer les conditions de l'habitation aux T.N.-O.

Des meilleures conditions en matière d'habitation pour les personnes âgées.	Le pourcentage de ménages personnes âgées considérés comme ayant des besoins impérieux	• Diminuer le pourcentage de ménages de personnes âgées ayant des besoins impérieux (de 32 à 30 %). • Diminuer les poblèmes de pertinence de l'habilitation (de 10 à 9 %). • Diminuer les problèmes d'adéquation de l'habilitation (de 15 à 14 %). • Maintenir les niveaux d'abordabilite de l'habitation à 7 %.
Des meilleures conditions en matière d'habitation pour les familles.	Le pourcentage de familles considérées comme ayant des besoins impérieux.	• Diminuer le pourcentage de familles ayant des besoins impérieux (de 20 à 19 %). • Maintenir les problèmes de pertinence de l'habilitation à 6 %. • Diminuer les problèmes d'adéquation de l'habilitation (de 6 à 5 %). • Maintenir les niveaux d'abordabilite de l'habilitation à 8 %.
Des meilleures conditions en matière d'habitation pour les célibataires.	Le pourcentage célibataires considérés comme ayant des besoins impérieux.	• Maintenir le pourcentage de célibataires ayant des besoins impérieux à 17 %. • Maintenir les poblèmes de pertinance de l'habilitaion à 1 %. • Diminuer les problèmes d'adéquation de l'habilitation (de 7 à 6 %). • Maintenir les niveaux d'abordabilité à 10 %.

2 But

Améliorer la qualité des conseils, de l'aide et de l'appui accordés aux organismes locaux d'habilitation, aux communautés et aux organismes autochtones d'habitation.

Résultat désiré	Que mesurons-nous?	Que visons-nous (Objectif sur 2 ans – 2001-2002 et 2002-2003)
Plus de réceptivité de la part des organismes locaux d'habitation, des communautés et desorganismes autochtones d'habilitation	Le pourcentage d'organismes locaux d'habilitation et de communautés satisfaits par les conseils, l'aide et l'appui accordés par la Société.	Augmenter le pourcentage de satisfaction (de 53 à 60 %) de tous les organismes locaux d'habitation, des communautés et des organismes autochtones d'habitation.

3 But

Améliorer le moral employés de la Société pour ne pas réduire davantage la satisfaction du personnel dans son ensemble.

Résultat désiré	Que mesurons-nous?	Que visons-nous (Objectif sur 2 ans – 2001-2002 et 2002-2003)
Un milieu de travail plus satisfaisant et plus enrichissant pour les employés.	• % de satisfaction du personnel • taux de roulement du personnel	• Constater une augmentation de la satisfaction chez les employés. • Maintenir un bas taux de roulement du personnel.

4 But

Accorôtre l'impact de l'industrie de l'habilitation sur l'emploi et le développement d'entreprisese aux T.N.-O.

Résultat désiré	Que mesurons-nous?	Que visons-nous (Objectif annuel)
Appuyer l'industrie de l'habilitation. La Société d'habitation a une présence sur les marchés de l'habilitation au niveaux national et international.	• Valeur monétaire des produits mis en marché par la Société d'habitation • Nombre de personnes employées dans l'industrie de l'habilitation.	• Augmenter les niveaux de revenus de la Division du développement des entreprises. • Maintenir les 780 postes qui bénéficient présentement des activités de la Société d'habitation.

Entente universelle de partenariat

En 2001-2002, la Société d'habitation a élaboré sa nouvelle entente universelle de partenariat (EUP). Le président de la Société, Tom Beaulieu, a reconnu que pour poursuivre l'expansion des communautés des T.N.-O., la Société avait besoin d'une nouvelle approche novatrice pour œuvrer avec ses partenaires.

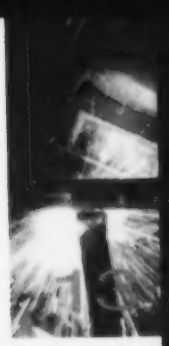
La Société d'habitation travaille depuis longtemps avec les communautés pour offrir des services locaux en matière d'habitation. Au fil des ans, les ententes avec les communautés ont changé, tout comme les besoins en matière d'habitation. À l'époque, la Société avait conclu toute une variété d'ententes qui convenaient aux besoins de chaque communauté. De plus, les employés ont passé du temps à consulter nos partenaires dans les communautés pour identifier les éléments qu'ils voulaient voir inclus dans une entente de partenariat. L'EUP utilise les meilleures composantes des ententes de l'époque. Ce processus qui a duré un an a donné lieu à un document faisant preuve d'une grande flexibilité; ce document s'appelle l'entente universelle de partenariat.

L'entente représente l'engagement de la Société pour développer la capacité des communautés à fournir les structures de prestation qui servent à leurs besoins. L'EUP accorde aux communautés plus de pouvoir en matière de prises de décision et de flexibilité financière. Pour la Société, l'EUP crée une approche à guichet unique aux partenariats, tout en s'assurant que les éléments uniques d'une communauté peuvent être représentés dans chaque entente. L'EUP s'engage à fournir la formation, le développement communautaire et le renforcement des capacités. Enfin, l'entente identifie de nouvelles responsabilités et accorde une plus grande autonomie, elle est très claire sur l'obligation de rendre des comptes.

L'entente universelle de partenariat maintenant terminée, la Société passe maintenant à la phase de sa mise en œuvre. Les employés de la Société dans les districts en sont la clé. De plus, la Société a créé la section du partenariat avec les communautés, à l'administration centrale. L'équipe travaille avec les employés dans les districts et les partenaires dans les communautés pour s'assurer que toutes les parties ont les ressources pour mettre efficacement en œuvre cette nouvelle approche de partenariat.

Il y a de nombreux défis à relever pour fournir une habitation permanente, adéquate et abordable aux résidents des T.N.-O. Créer des partenariats solides et efficaces avec les communautés est le moyen de faire des T.N.-O. un endroit où il fait bon vivre.

Travailler en partenariat pour développer la capacité des communautés



Il existe de nombreux exemples de succès du partenariat de la Société avec la School of Community Development. Alisa Blake est une stagiaire, conseillère en programmes à Inuvik, pour la Société d'habitation; elle suit des cours dans le cadre de sa formation. Elle est avec la Société depuis un peu plus d'un an et elle a hâte d'obtenir sa certification comme gérante d'un organisme local d'habitation. Alisa dit : « Les cours m'ont permis de mieux comprendre comment fonctionne un organisme d'habitation et les problèmes qu'il doit affronter.

Marjorie Hansen est une conseillère en programmes à Inuvik pour la Société d'habitation; elle a également suivi les cours de la School of Community Development (SCD) pour devenir gérante certifiée d'un organisme local d'habitation. Elle apprécie suivre cette formation pour un rôle qu'elle a souvent assumé. Bethan Lafferty est assistante-gérante de l'Office d'habitation de Fort Resolution; elle y travaille depuis 20 ans. Elle suit des cours pour devenir gérante certifiée et a terminé sa première année. Bethan a apprécié les instructeurs professionnels de la SCD et le fait que la formation est reliée aux emplois, comme administrateur principal ou gérant de bande. Les employés qui terminent les cours seront plus qualifiés pour des postes supérieurs. Bethan encourage les autres gérants à suivre les cours offerts par la SCD.

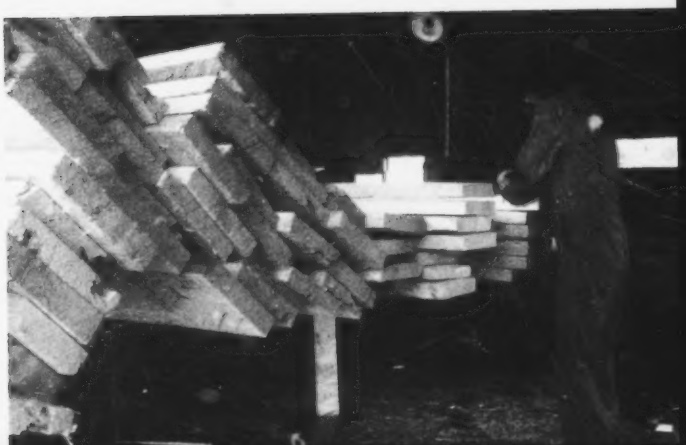
La Société a également accordé une importante contribution financière à la SCD; les employés de la Société participent en grand nombre au comité consultatif sur les programmes et au comité de gestion. L'an dernier, 47 employés de la Société ont suivi les cours de la SCD. Ils ont suivi les cours concernant spécifiquement l'habitation :

- programmes d'habitation;
- planification et mise en œuvre;
- relations avec les locataires;
- systèmes de gestion de l'entretien

et d'autres cours plus généraux :

- informatique;
- pratiques financières générales au niveau de la communauté;
- communications.

La Société d'habitation travaille en partenariat avec la SCD (Affaires municipales et communautaires), le Collège Aurora et d'autres organismes fédéraux, autochtones et territoriaux, pour préparer et donner de la formation et des programmes de développement communautaire. Les programmes visent à accroître la capacité des employés du gouvernement communautaire grâce à une formation visant le leadership et au développement de compétences pour répondre aux véritables besoins et aux normes territoriales. Les programmes reflètent les priorités du gouvernement communautaire et aux réalités du Nord. Grâce à ce genre de développement, les employés locaux peuvent se préparer à passer à des postes supérieurs.



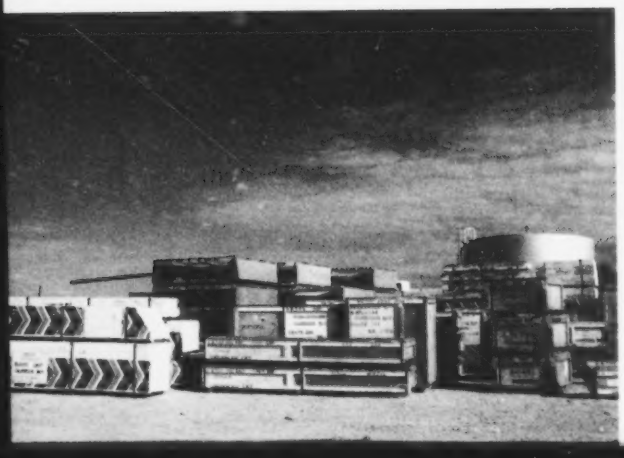
Débiteurs

En vertu de l'article 84 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, tout actif, dette ou obligation, de plus de 500 $, radié en vertu de l'article 82, au cours de l'exercice doit être rapporté dans le rapport annuel de l'agence publique. Au cours de l'exercice 2001-2002, la Société d'habitation des T.N.-O. a approuvé les radiations suivantes pour des arrérages de loyers et autres mauvaises créances. Les radiations d'arrérages ont d'abord été approuvées par les conseils d'administration des organismes locaux d'habitation partout aux T.N.-O.

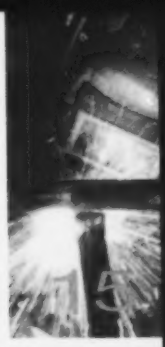
Les arrérages et les radiations de mauvaises créances dont la liste suit sont considérés comme irrécouvrables pour un certain nombre de raisons. Le locataire peut être décédé, avoir déménagé ou on ne peut le retracer. Dans certains cas, l'ancienne façon de tenir les dossiers était insuffisante pour qu'un cas fasse l'objet d'un recouvrement ou les arrérages ont plus de six ans.

Radiations — Arrérages de loyers

Nom du client	Communauté	Montant
Sanderson, James Sr.	Fort Resolution	$ 2,902
Norn, Irvin	Fort Resolution	788
Sewi, William	Deline	2,868
Mackenzie, Alice	Deline	687
Modeste, Evelyn	Deline	2,680
Bahr, Eric	Inuvik	3,341
Beattie, Lisa & Firth, Randy	Inuvik	1,333
Bernhardt, Tony & Apsimik, Sharon	Inuvik	6,150
Cardinal, Lisa	Inuvik	2,071
Cockney, Mary & Hansen, Warren	Inuvik	4,150
Cockney, Robert & Firth, Doreen	Inuvik	1,801
Elanik, Lorraine	Inuvik	3,204
Elanik, Margaret & John	Inuvik	678
Esagok, Derek	Inuvik	1,103
Gordon, James	Inuvik	6,540
Kavotuk, James	Inuvik	905
Lanceparé, Maxime	Inuvik	2,444
Ollington, Maggie	Inuvik	3,931
Rimas, Otto & Mary	Inuvik	5,767
Rogers, Martha & Shingarak, Gabby	Inuvik	4,451
Rogers, Patricia	Inuvik	1,735
Rogers, Ronnie	Inuvik	1,060
Andreson, Henry	Tuktoyaktuk	1,885
Dick, Richard	Tuktoyaktuk	3,137
Total		$ 62,649



Ressources humaines



Le premier sondage auprès des employés a été fait en 1999. Quatre-vingt-dix pour cent des employés y ont répondu et ont trouvé les résultats utiles. Un sondage de suivi est planifié pour le printemps 2002. Lors du de 1999, les employés ont fourni des renseignements utiles sur la façon dont l'équipe de gestion de la Société d'habitation pourrait améliorer davantage le milieu de travail. Comme résultat, la Société a amélioré ses pratiques dans plusieurs domaines. En voici des exemples :

- Des prix de longs services sont maintenant présentés aux employés lors de cérémonies spéciales.
- Des procédures plus claires et mieux définies en matière de communications et du partage de l'information ont été élaborées et sont maintenant en place.
- Les cadres supérieurs, incluant le président, visitent plus fréquemment les bureaux des districts.
- On accorde un financement accru pour la formation et le perfectionnement du personnel. En 1999-2000, on a dépensé environ 100 000 $ pour la formation. En 2001-2002, la dépense à cet effet se chiffre à environ 250 000 $.

Les employés des organismes locaux d'habitation sont les travailleurs de première ligne, qui voient aux besoins des locataires et d'autres clients des communautés des T.N.-O.. La Société a fourni de la formation aux employés locaux, grâce à une entente avec la School of Community Government (SCG) du ministère des Affaires municipales et communautaires. La Société a accordé 175 000 $ pour élaborer et créer des programme de gestion de l'habitation pour les stagiaires de la Société. Les activités de la SCG sont rapportées ailleurs dans ce rapport.

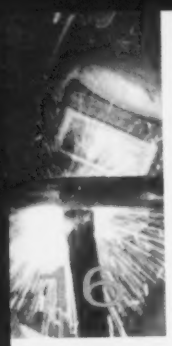
Politique d'action positive

La Société applique la politique du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest en matière d'action positive. La politique appuie les mesures pour augmenter la représentativité des groupes suivants :

- des Autochtones d'ici;
- des résidents d'ici non autochtones
- des résidents handicapés
- des femmes résidentes pour occuper des postes de gestion ou non traditionnels.

Au 31 mars 2002, les 97 employés de la Société comprenaient :

- 37 Autochtones représentant 38 % de l'ensemble des employés;
- 13 résidents non autochtones représentant 13 % de l'ensemble des employés nouvellement embauchés;
- 3 résidents handicapés;
- 5 femmes résidentes pour occuper des postes de gestion ou non traditionnels;
- 39 autres employés.



Profils d'employés

Laurie Fernandez

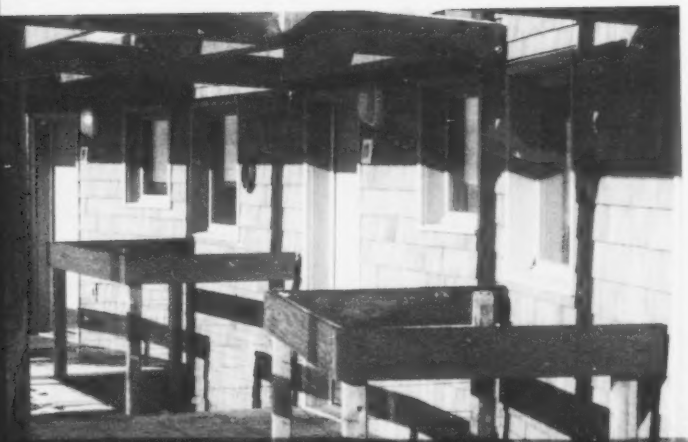
Tout au long de sa carrière, Laurie a occupé divers emplois, mais a toujours concentré ses efforts autour d'un thème central. Elle résume sa carrière par une phrase de son cru : « Les partenariats avec les communautés constituent le moteur même du développement communautaire. »

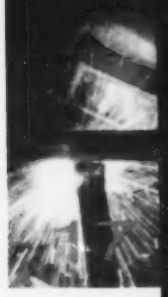
Laurie, qui travaille depuis dix ans avec la Société, a débuté comme agente de programmes avec le bureau du district Slave Nord. Plus tard, elle a travaillé pour le bureau du district du Slave Sud; par la suite, elle est devenue chef des programmes, à Arviat. Laurie est ensuite revenue à Yellowknife, au bureau du district du Slave Nord; plus tard, elle a joint la Division des programmes, à l'administration centrale. « Si je peux dire une chose que j'ai apprise au fil des ans, en travaillant avec les gens et les communautés, c'est d'écouter attentivement les gens qu'on essaie d'aider. Il faut d'abord comprendre les problèmes et les besoins locaux avant de pouvoir trouver des solutions. »

Laurie est originaire de l'Ontario, mais elle est une citoyenne du monde. Avant de venir dans le Nord, Laurie a travaillé comme agent de développement communautaire bénévole en Guyane pendant deux ans et demie, et en Israël pendant six mois. De plus, en tant que co-propriétaire et gérante de sa propre entreprise de reforestation, dans le nord de l'Ontario, elle a travaillé pour encourager la formation et le perfectionnement des jeunes employés pendant plusieurs années.

« J'apprécie la partie apprentissage de mon travail pour la Société d'habitation. Mais surtout, j'apprécie trouver de nouvelles façons de servir les communautés et de leur accorder plus de pouvoir. La Société d'habitation des T.N.-O. a été un leader dans l'élaboration de partenariats avec les communautés, au cours des 20 dernières années, en raison de son travail avec les organismes locaux d'habitation, pour qu'ils puissent gérer leurs entreprises d'habitation avec efficacité.

Laurie a contribué à l'élaboration de l'entente universelle de partenariat et jouera un rôle de toute première importance dans sa mise en oeuvre, car elle fait partie de la nouvelle section du partenariat avec les communautés de la Société.





Profils d'employés

Franklin Carpenter

Un vrai homme du Nord

Franklin Carpenter est un homme du Nord. Il a grandi à Sachs Harbour et vit maintenant à Inuvik avec sa femme et ses trois enfants. Il a travaillé pendant deux ans pour l'Association d'habitation de Sachs Harbour, avant de débuter pour la Société d'habitation, en 1997. Il a commencé comme conseiller en programmes, pour la prestations des programmes d'accession à la propriété et d'aide aux organismes locaux d'habitation. Maintenant, il est le directeur du bureau du district de Beaufort-Delta. Le district de Beaufort-Delta comprend les communautés de Sachs Harbour, de Holman, de Paulatuk, de Tsiigehtchic, de Fort McPherson, d'Inuvik, de Tuktoyaktuk et d'Aklavik.

Ce sont les gens de la région de Beaufort-Delta qui rendent mon travail spécial, de dire Franklin. « Les gens, en particulier les aînés, aiment parler d'habitation. C'est important pour eux de partager leur expérience et leur sagesse. » Franklin voyage souvent dans toutes les communautés et aime beaucoup faire de nouvelles connaissances et rendre visite à de vieux amis. « Pour que la Société continue à avoir du succès, il faut s'assurer que les communautés continuent de progresser. Notre but est que les communautés participent activement à leur planification et à leur développement, y compris l'habitation. »

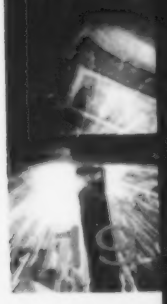
Franklin a vu bien des changements pendant ses cinq années avec la Société. « La demande pour l'habitation s'est accrue considérablement en raison de l'activité suscité par l'exploration pétrolière et gazière. C'est un gros défi à relever pour la Société. » Franklin a bien confiance que la Société y parviendra. Pourvu que nous y soyons déterminés, nous relèverons ces défis. »

Les employés de la Société contribuent également à rendre le travail agréable pour Franklin. « C'est un privilège de travailler tous les jours avec tant de gens compétents. Il y a tellement de choses que nous pouvons faire pour apporter une différence positive dans les communautés. La Société s'est engagée à aider les gens, pas seulement en leur fournissant de bonnes maisons, mais également en offrant de belles carrières à ses employés. »

Des faits

Par année, la Société :

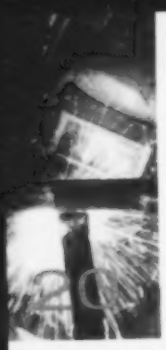
- dépense plus de 90 millions de dollars pour le logement social;
- détient 150 millions d'actif;
- possède et gère 2 100 unités de logement public abritant 5 800 locataires;
- contribue à environ 800 emplois liés directement ou indirectement á l'industrie de l'habilitation;
- contribue pour environ 80 millions de dollars au PIB des T.N.-O. (au coût des facteurs de production);
- du montant total des dépenses de la Société, 89 % vont directement aux communautés, 5 % aux bureaux de districts et seulement 6 % à l'administration centrale.



Société d'habitation des territories nord-ouest

États financiers

31 mars 2002



Responsabilité de la Direction Concernent L'Information Financière

Les états financiers ci-joints ont été préparés par la direction qui est responsable de la fiabilité, de l'intégrité et de l'objectivité des renseignements fournis. Les états financiers ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. Les états financiers comprennent, si nécessaire, des montants qui sont fondés sur des jugements éclairés et des estimations de la direction, compte tenu des seuils d'importance relative raisonnables.

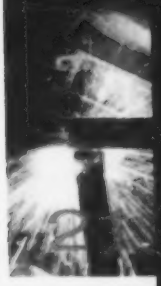
En s'acquittant de ses responsabilités en ce qui concerne l'intégrité et la fidélité des états financiers et des systèmes de comptabilité dont ils sont issus, la direction tient un système de contrôle interne conçu pour fournir l'assurance que les opérations sont autorisées, que les biens sont protégés et que des registres comptables appropriés sont tenus. Ces contrôles comprennent des normes de qualité pour engager et former les employés, des politiques écrites et des manuels de procédures et l'obligation de rendre compte du rendement dans les domaines de responsabilité appropriés et prévus. La direction de la Société reconnaît la responsabilité qui lui incombe de diriger les activités de la Société conformément aux exigences des lois applicables et en vertu de saines principes d'affaires et de maintenir les normes de conduite qui conviennent à une société d'État territoriale.

Le vérificateur indépendant, la vérificatrice générale du Canada, est responsable de vérifier les états financiers de la Société et de produire ensuite son rapport.

Le président,
Tom B. Beaulieu

Le chef des finances,
Finances et services intégrés
J.B. (Jeff) Anderson, C.G.A, CPA

Rapport du vérificateur



AUDITOR GENERAL OF CANADA

VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU CANADA

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

Au ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest au 31 mars 2002 et les états des résultats, du déficit et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

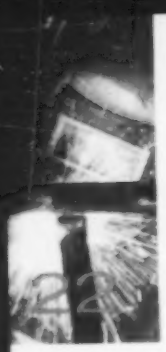
À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2002 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à mon avis, la Société a tenu des livres de comptabilité appropriés, les états financiers sont conformes à ces derniers et les opérations de la Société dont j'ai eu connaissance au cours de ma vérification des états financiers ont été effectuées, à tous les égards importants, conformément à la partie IX de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements et à la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et ses règlements.

Pour la vérificatrice générale du Canada

Ronald C. Thompson, CA
vérificateur général adjoint

Ottawa, Canada
le 14 juin 2002



Bilan
au 31 mars 2002

	2002	2001
	(en milliers de dollars)	
ACTIF		
À court terme		
Encaisse	231 $	2 215 $
Placements à court terme (note 3)	14 984	13 529
Débiteurs (note 4)	6 191	3 064
	21 406	18 808
Placements dans des projets d'habitation		
Terrains et bâtiments (note 5a)	127 331	124 600
Créances hypothécaires (note 5b)	3 779	2 357
	131 110	126 957
Biens fonds et matériel (note 6)	4 381	4 338
	156 897 $	150 103 $
PASSIF		
À court terme		
Créditeurs (note 7)	7 312 $	7 395 $
Sommes à payer au (à recouvrer du) gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (note 8)	1 680	167
Tranche de la dette à long terme et des baux de location-acquisition échéant à moins d'un an	4 041	3 589
	13 033	11 827
Dette à long terme (note 9)	94 016	94 980
Apports de capital reportés (note 10)	43 280	39 018
Obligation en vertu de contrats de location-acquisition (note 11)	8 844	9 446
Avantages sociaux futurs	4 187	1 249
	163 360	155 530
AVOIR		
Déficit accumulé	(6 463)	(5 427)
	156 897 $	150 103 $

Éventualités et engagements (notes 14 et 15)

Approuvé par la direction

Le président

Le chef des finances

Les notes complémentaires et le tableau font partie intégrante des états financiers.

État des résultats
pour l'exercice terminé le 31 mars 2002

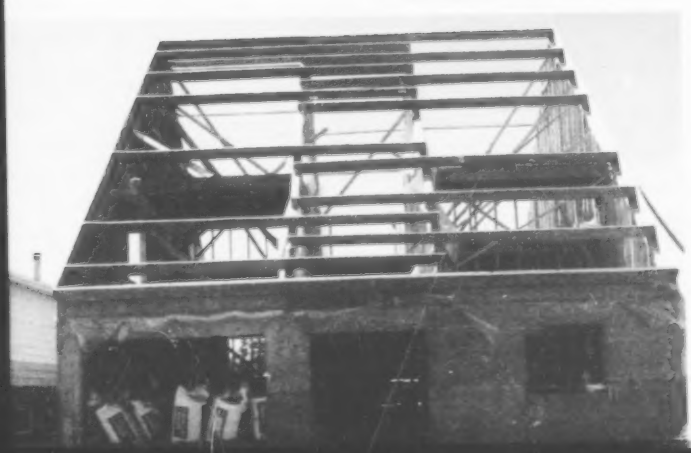
	2002	2001
	(en milliers de dollars)	
Charges		
Programmes de logements locatifs		
Contributions pour le logement social	30 792 $	29 250 $
Intérêt sur la dette à long terme	10 661	11 024
Amortissement	7 080	7 314
Réparations, entretien et autres frais	4 625	4 574
Programmes d'accès à la propriété		
Subventions et contributions aux propriétaires	4 504	14 058
Subventions des prêts hypothécaires	4 772	1 216
Provision pour prêts hypothécaires douteux	1 028	1 002
Administration (tableau)	12 199	11 471
Administration des logements des employés du gouvernement	431	656
	76 092	80 565
Recouvrements et revenus divers		
Autres produits et recouvrements	1 074	976
Revenus de placements	502	968
Recouvrements du gouvernement pour les logements des employés	412	688
Intérêts hypothécaires	328	247
Gain sur cession de terrains et de bâtiments	490	64
Recouvrements de subventions de l'exercice précédent	561	26
	3 367	2 969
Coût net de l'exploitation avant les apports des gouvernements	72 725	77 596
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	35 045	36 580
Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 13)	33 533	33 598
Amortissement des apports de capital reportés	3 064	2 900
	71 642	73 078
Excédent (déficit) de l'exploitation	1 083 $	4 518 $

Les notes complémentaires et le tableau font partie intégrante des états financiers.

État du déficit
pour l'exercice terminé le 31 mars 2002

	2002	2001
	(en milliers de dollars)	
Déficit accumulé au début de l'exercice	5 427 $	5 172 $
Coût net de l'exploitation – éléments non provisionnés	1 083	4 518
	6 510	7 690
Apports du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest		
Acquisition d'immobilisations non amortissables	(2 818)	(2 058)
Apports reçus pour le remboursement du capital de la dette à long terme (note 8)	(219)	(205)
	(3 037)	(2 263)
Déficit accumulé à la fin de l'exercice	3 473 $	5 427 $

Les notes complémentaires et le tableau font partie intégrante des états financiers.



État des flux de trésorerie pour l'exercice terminé le 31 mars 2002

	2002	2001
	(en milliers de dollars)	
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		
Rentrées de fonds provenant de :		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (GTNO)	36 531 $	36 581 $
Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)	30 513	30 778
Produits et recouvrements divers	1 929	4 032
	68 973	71 391
Rentrées de fonds utilisées pour :		
Contributions pour le logement social	(30 656)	(28 489)
Administration	(12 241)	(11 549)
Intérêts sur la dette à long terme	(10 672)	(11 028)
Subventions des prêts hypothécaires	(4 965)	-
Réparations, entretien et autres frais	(4 625)	(4 574)
Subventions et contributions aux propriétaires	(4 295)	(13 238)
Administration des logements des employés du gouvernement	(431)	(1 076)
	(67 885)	(69 954)
Flux de trésorerie nets liés aux activités d'exploitation	1 088	1 437
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		
Apport du GTNO affecté aux immobilisations	10 048	9 065
Apport de la SCHL affecté au remboursement des prêts	3 061	2 764
Remboursement de la dette à long terme et des locations-acquisitions	(3 597)	(5 357)
Flux de trésorerie nets liés aux activités de financement	9 512	6 472
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		
Paiements d'hypothèques reçu	474	683
Vente d'immobilisations	2 183	2 445
Achat d'immobilisations	(13 786)	(9 270)
Achat de placements à court terme	(6 387)	(4 831)
Rachat de placements à court terme	4 932	5 478
Flux de trésorerie nets liés aux activités d'investissement	(12 584)	(5 495)
Augmentation (diminution) nette des espèces et quasi-espèces	(1 984)	2 414
Encaisse au début de l'exercice	2 215	(199)
Encaisse à la fin de l'exercice	231 $	2 215 $

Les notes complémentaires et le tableau font partie intégrante des états financiers.

Notes aux états financiers
31 mars 2002

1. [illegible]

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (la Société ou SHTNO) est constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest*. La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest n'est pas assujettie à l'impôt sur les bénéfices, mais est assujettie à la taxe sur les produits et services.

La Société s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés afin qu'elles puissent devenir responsables de leurs propres choix et de la prestation des programmes d'habitation. Grâce à ce partenariat, tous les résidents des communautés ont la possibilité d'avoir leur propre habitation et de mener un style de vie sain, sécuritaire, indépendant et digne. Le principal objectif de la Société est d'élaborer, d'entretenir et de gérer les programmes de logements sociaux dans les Territoires du Nord-Ouest.

Selon les dispositions de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest*, la Société dépend, par la voie de garanties, soit directement, soit indirectement, du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour les fonds dont elle a besoin pour financer le coût net de son exploitation, les projets d'immobilisations et recouvrer les dépenses engagées pour le logement des employés.

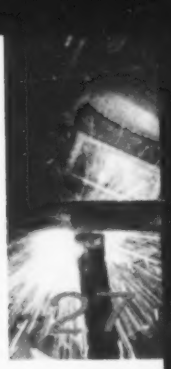
2. [illegible]

Les états financiers sont préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. Les principales conventions comptables sont les suivantes :

Constatation des produits

Les apports du gouvernement, qui sont fournis par le ministère de l'Accueil du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, sont affectés conformément aux dispositions de l'article 20 de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et de la partie IX de la *Loi sur la gestion des finances publiques*. Par conséquent, les apports du gouvernement sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées.

Les apports et les sommes recouvrées du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour l'exploitation, les subventions et les contributions aux propriétaires, les réparations, l'entretien et d'autres frais sont crédités à l'exploitation, sauf les montants pour les remboursements du capital de la dette à long terme qui sont crédités au déficit accumulé. Les apports du gouvernement pour les immobilisations amortissables sont comptabilisés au bilan comme apports de capital reportés et sont amortis selon la même méthode et sur les mêmes exercices que les immobilisations connexes. Les apports pour les immobilisations non amortissables sont crédités au déficit accumulé.



Notes aux états financiers
31 mars 2002

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (SUITE)

Les apports du fédéral, fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), sont affectés en vertu des dispositions de l'Entente sur le logement social conclue entre la SHTNO et la SCHL. En conséquence, les apports du fédéral sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées.

Les apports du fédéral utilisés pour le remboursement de prêts pour l'achat d'immobilisations correspondent approximativement à la charge d'amortissement annuelle de ces actifs et ils sont constatés au cours de l'exercice où ils sont reçus.

Les apports du fédéral fournis en vertu de l'entente relative au programme de logements abordables sont crédités aux coûts en capital des unités de logement construites en vertu des programmes d'accès à la propriété et de logements locatifs subventionnés. En 2002, les apports reçus en vertu de ce programme sont de 1 775 000 $.

Placements dans des projets d'habitation - terrains et bâtiments

Les terrains aménagés et les bâtiments construits ou achetés par la Société pour le portefeuille locatif ou inscrits au répertoire des biens immobiliers sont comptabilisés au coût. Les bâtiments transférés à la SHTNO par la SCHL sont présentés à la valeur comptable de la SCHL au 1er avril 1997. On considère qu'il s'agit d'une estimation du coût raisonnable. La construction en cours comprend des montants qui peuvent être virés aux terrains et bâtiments pour la location et qui sont comptabilisés au coût. Elle comprend aussi des montants qui peuvent être transférés aux propriétaires d'habitation et une hypothèque prise sur le bien. Ces biens sont comptabilisés à leur valeur de réalisation estimative.

L'amortissement est calculé selon la méthode et le taux annuel qui suivent. L'amortissement est appliqué à compter de l'exercice où le bâtiment est terminé ou transféré à la Société, et ce, pour l'exercice en entier.

Logement social, logements destinés aux aînés, logements à bail avec option d'achat et logements des employés	Méthode de l'amortissement dégressif	5 %

Les unités au répertoire des biens immobiliers ne sont pas amorties car on prévoit en faire la remise ou la vente au cours de l'exercice.

Les unités de logement social et pour les aînés sont comptabilisées comme contrats de locations-acquisitions lorsque la Société conclut des baux en vertu desquels les risques et les avantages de la propriété sont en fait transférés à la Société. Dans ce cas, le coût de l'actif est déterminé par la valeur actualisée nette des paiements minimaux exigibles en vertu des baux et est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée des baux. Les obligations comptabilisées au titre des contrats de locations-acquisitions ne comprennent pas les loyers après déduction de l'intérêt théorique et des frais accessoires. Les intérêts débiteurs sont inclus dans l'intérêt sur la dette à long terme.

Notes aux états financiers
31 mars 2002

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (SUITE)

Placements dans des projets d'habitation – créances hypothécaires

a) Subventions pour prêts hypothécaires

La Société, conformément au paragraphe 44(1) de la *Loi*, subventionne les paiements du principal et des intérêts dus par les propriétaires, conformément aux conditions légales des prêts hypothécaires. Les montants de ces subventions varient en fonction du revenu des créanciers hypothécaires. Ces subventions sont passées en charges dans l'exercice où l'hypothèque est approuvée et elles sont comptabilisées comme subvention pour prêt hypothécaire.

Par conséquent, le solde des créances hypothécaires représente la valeur actualisée des paiements non subventionnés qui doivent être faits par les créanciers hypothécaires, avant la provision pour prêts hypothécaires douteux.

Les changements apportés ultérieurement au montant de la subvention, découlant de changements dans les revenus des créanciers hypothécaires, sont constatés dans l'exercice où les changements se produisent.

b) Provision pour prêts hypothécaires douteux

Les prêts hypothécaires sont considérés douteux quand une détérioration de la qualité du crédit se produit et que l'on a des doutes raisonnables sur la possibilité de recouvrer le capital et les intérêts. Un prêt hypothécaire est considéré douteux quand les versements sont en retard de six mois. Une provision est établie pour réduire la valeur comptabilisée du prêt hypothécaire à sa valeur de réalisation estimative, en se fondant sur la valeur actualisée des paiements prévus.

Toute variation initiale ou ultérieure de la moins-value des prêts douteux est comptabilisée dans l'exercice où la variation se produit.

Intérêts hypothécaires

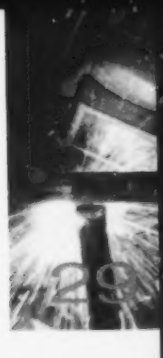
Les intérêts créditeurs sur les prêts hypothécaires sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Quand un prêt hypothécaire devient douteux, on cesse de constater l'intérêt. Par la suite, les intérêts créditeurs sont constatés selon la méthode de la comptabilité de caisse, mais seulement après avoir recouvré les radiations antérieures résultant des pertes sur prêts et la provision pour prêts douteux.

Biens-fonds et matériel

Les biens-fonds et le matériel sont comptabilisés au coût. L'amortissement est calculé au moyen des méthodes et des taux annuels suivants :

Mobilier et matériel de bureau	Méthode de l'amortissement dégressif	20 %
Entrepôts et immeubles à bureaux	Méthode de l'amortissement dégressif	5 %

Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée des baux.



Notes aux états financiers
31 mars 2002

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (SUITE)

Contributions pour le logement social

Les habitations dont la Société est propriétaire sont exploitées par des associations et des offices locaux d'habitation, des municipalités et des collectivités. La Société verse des contributions pour les besoins opérationnels annuels de ces organismes locaux d'habitation, après déduction des revenus de location perçus. La Société comptabilise ces contributions selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

La Société accorde également des subventions à divers groupes de parrainage et coopératives d'habitation sans but lucratif, conformément aux ententes d'exploitation, lesquelles établissent les conditions d'admissibilité aux subventions. Ces dépenses sont comptabilisées d'après les dépenses réelles ou estimatives engagées par chaque groupe de parrainage au cours de l'exercice.

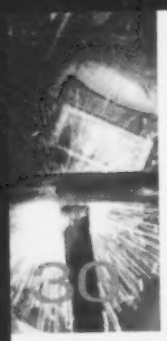
Avantages sociaux futurs

La Société et ses employés, qui sont réputés être des employés du gouvernement, versent des cotisations au Régime de pensions de retraite de la fonction publique, administré par le gouvernement du Canada. Tant les employés que la Société sont tenus de cotiser au régime. L'obligation totale de la Société au titre des cotisations s'élevait à 809 000 $ (2001 – 742 000 $), soit 2,14 fois (2001 – 2,14 fois) la cotisation des employés. Ces cotisations représentent l'obligation totale de la Société au titre du Régime de pensions et sont constatées dans les comptes de l'exercice en cours.

Conformément à leurs conditions d'emploi, les employés accumulent des avantages postérieurs à l'emploi non liés à la pension de retraite et des indemnités de déménagement fondés sur les années de service. Les coûts sont comptabilisés au fur et à mesure que les avantages sont gagnés par les employés. Les prestations sont versées au moment du départ, de la retraite ou du décès de l'employé. Le coût des avantages est fondé sur les meilleures estimations de la direction.

Incertitude relative à la mesure

Ces états financiers sont préparés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada qui exigent que la Société fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les montants de l'actif, du passif, des produits et des charges déclarés dans les états financiers. De par leur nature même, ces estimations font l'objet d'une incertitude relative à la mesure. L'effet sur les états financiers de tout changement ultérieur apporté à ces estimations et ces jugements pourrait être important, même si, au moment de la préparation de ces états financiers, la Société croit que ses estimations et ses hypothèses sont raisonnables. Certaines des estimations les plus importantes de la direction concernent l'évaluation du logement social, y compris les immeubles loués en vertu d'un contrat de location-acquisition, l'évaluation des provisions pour créances hypothécaires et des subventions pour prêts hypothécaires, et les coûts d'administration des programmes de logement social pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement.



Notes aux états financiers
31 mars 2002

3. PLACEMENTS À COURT TERME

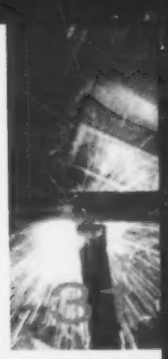
La Société investit dans le marché monétaire à court terme à taux fixes. Le portefeuille a rapporté, pour l'exercice terminé le 31 mars 2002, des intérêts variant entre 1,50 % et 6,10 % (2001 – de 4,25 % à 5,65 %). Tous les instruments détenus à titre de placements à court terme sont cotés R-2 élevé, AA ou plus par le Dominion Bond Rating Service. Les placements sont limités à un maximum de 10 % à 50 % du portefeuille total et à une valeur maximale de 10 millions de dollars, selon l'émetteur du placement. Il n'y a pas de concentration importante dans l'un ou l'autre des contreparties des placements. Le terme à courir moyen est de 182 jours en date du 31 mars 2002 (2001 – 16 jours).

4. DÉBITEURS

	2002	2001
	(en milliers de dollars)	
Débiteurs	1 936 $	1 079 $
Sommes à recevoir de parties apparentées		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	97	349
Société canadienne d'hypothèques et de logement	2 511	778
Organismes locaux d'habitation	767	858
	6 191 $	3 064 $

5. PLACEMENTS DANS LES PROJETS D'HABITATION À LOYER ABORDABLE

	2002			2001
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
	(en milliers de dollars)			
Terrains	620 $	– $	620 $	498 $
Habitations à vendre	2 038		2 038	1 645
Logement social	171 393	61 929	109 464	105 402
Logement social locations-acquisitions	9 753	1 184	8 569	9 541
Location/Achat de logements	4 917	1 110	2 807	3 634
Logements des employés	894	92	802	227
Construction en cours	4 031		4 031	3 664
	193 646 $	64 315 $	127 331 $	124 680 $



Notes aux états financiers
31 mars 2002

6. PLACEMENTS DANS DES PROJETS D'HABITATION (SUITE)

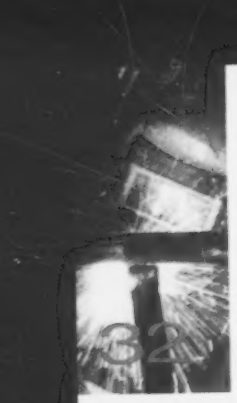
b) Créances hypothécaires

	2002	2001
	(en milliers de dollars)	
Hypothèques, portant intérêt à des taux variant entre 5,95 % et 14,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 25 ans	9 353 $	8 043 $
Déduire : provision pour créances hypothécaires douteuses	(6 365)	(5 686)
	2 988	2 357
Prêts directs et prêts pour l'acquisition de terrains portant intérêt à des taux variant entre 7,75 % et 13,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 15 ans	1 207	434
Déduire : provision pour créances hypothécaires douteuses	(416)	(434)
	791	–
	3 779 $	2 357 $

La valeur comptabilisée des prêts hypothécaires qui sont considérés spécifiquement comme douteux est de 6 781 000 $ (2001 – 6 120 000 $).

La ventilation du terme à courir des créances hypothécaires productives de la Société est la suivante :

	Fourchette des taux d'intérêt	Montant
		(en milliers de dollars)
2003	8,00 % – 8,25 %	3 $
2004	–	–
2005	7,3 %	11
2006	9,875 %	1
2007	–	–
2008 – 2012	6,85 % – 14,25 %	1 656
2013 – 2027	6,85 % – 10,25 %	2 108
Total		3 779 $



Notes aux états financiers
31 mars 2002

6. BIENS-FONDS ET MATERIEL

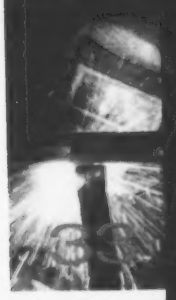
	2002			2001
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
	(en milliers de dollars)			
Entrepôts et bureaux	5 605 $	2 394 $	3 211 $	3 205 $
Mobilier et matériel de bureau	3 654	2 663	991	924
Améliorations locatives	295	116	179	209
	9 554 $	5 173 $	4 381 $	4 338 $

7. CREDITEURS

	2002	2001
	(en milliers de dollars)	
Fournisseurs	5 203 $	4 962 $
Intérêt couru	494	505
Congés accumulés	538	551
Produits reportés	25	-
Sommes à payer à des parties apparentées		
Organismes locaux d'habitation	958	913
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	94	464
	7 312 $	7 395 $

8. SOMMES A PAYER AU (A RECOUVRER DU) GOUVERNEMENT DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

	2002	2001
	(en milliers de dollars)	
Solde au début de l'exercice	(167) $	509 $
Apports à l'exploitation	47 169	45 174
Apports versés pour le remboursement du capital de la dette à long terme	(219)	(205)
Apports pour les immobilisations	(10 048)	(9 065)
Coût de l'exploitation financé par le GTNO	(35 045)	(36 580)
Solde à la fin de l'exercice	1 690 $	(167) $



Notes aux états financiers
31 mars 2002

8. SOMMES À PAYER AU (À RECOUVRER DU) GOUVERNEMENT DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST (SUITE)

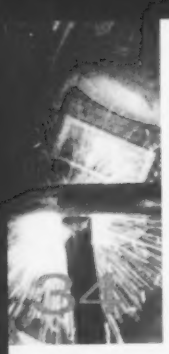
Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest accorde des avances à la Société pour le financement de son exploitation et le remboursement du capital de la dette à long terme, les immobilisations ainsi que pour les réparations, l'entretien, les subventions et les autres dépenses. Les apports approuvés sont comptabilisés dans les états financiers selon les dépenses réellement engagées au cours de l'exercice. Les montants avancés qui dépassent les dépenses réelles sont dus au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest à la fin de l'exercice et sont reportés à l'exercice qui suit comme avances ne portant pas intérêt.

9. DETTE À LONG TERME

	2002	2001
	(en milliers de dollars)	
Prêts de la SCHL, remboursables en versements annuels jusqu'en 2033, portant intérêt au taux de 6,97 % (2001 – 6,97 %). Les prêts sont garantis par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest.	27 754 $	28 247 $
Hypothèques remboursables à la SCHL pour les unités transférées en vertu de la nouvelle Entente sur le logement social, échéant entre 2003 et 2038, et portant intérêt à des taux variant entre 4,5 % et 21,5% (2001 – 4,5 % et 21,5 %).	69 978	70 036
	97 732	98 283
Tranche comprise dans le passif à court terme	3 716	3 293
	94 016 $	94 990 $

Le capital et les intérêts à payer sur les prêts en cours sont les suivants :

	Capital	Intérêts	Total
	(en milliers de dollars)		
2003	3 716 $	9 631 $	13 347 $
2004	4 102	9 237	13 339
2005	4 523	8 774	13 297
2006	4 992	8 288	13 280
2007	5 334	7 740	13 074
2008 – 2012	24 079	30 760	54 839
2013 – 2038	50 986	64 333	115 319



Notes aux états financiers
31 mars 2002

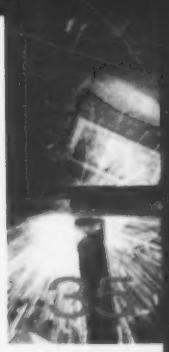
10. APPORTS DE CAPITAL REPORTÉS – GOUVERNEMENT DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

	2002	2001
	(en milliers de dollars)	
Solde au début de l'exercice	39 018 $	34 911 $
Apport du GTNO pour immobilisations amortissables	7 326	7 007
Amortissement des apports de capital reportés	(3 064)	(2 900)
Solde à la fin de l'exercice	43 280 $	39 018 $

11. OBLIGATION EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION-ACQUISITION

La société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest s'est engagée à verser, au total, 1 531 000 $ par année en vertu de 15 ententes de location d'unités de logement qui ont été conclues pour appuyer les programmes de suppléments de logement social et pour les aînés. Ces ententes de location sont fondées sur des taux d'intérêt implicites variant de 6,6 % à 11,5 %, et dont la date d'expiration se situe entre 2013 et 2024. Ces paiements peuvent être renégociés tous les cinq ans pour tenir compte des changements de coûts d'exploitation particuliers tels que les taux d'intérêt et le coût des services publics. La Société est aussi responsable des autres coûts d'exploitation qui ne sont pas inclus dans le paiement de location annuel.

	Paiements de location minimaux	Frais accessoires	Intérêt théorique	Obligation locative
		(en milliers de dollars)		
À court terme				
2003	1 531 $	373 $	833 $	325 $
À long terme				
2004	1 531	373	805	353
2005	1 531	373	768	390
2006	1 531	373	733	425
2007	1 531	373	694	464
2008 – 2023	15 057	3 632	4 213	7 212
	21 181	5 124	7 213	8 844
Total	22 712 $	5 497 $	8 046 $	9 169 $



Notes aux états financiers
31 mars 2002

12. INSTRUMENTS FINANCIERS

a) Juste valeur

La juste valeur estimative des instruments financiers de la Société est la suivante :

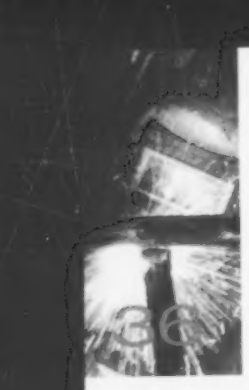
	2002		2001	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
	(en milliers de dollars)			
Actifs financiers				
Encaisse	231 $	231 $	2 215 $	2 215 $
Placements à court terme	14 984	14 984	13 529	13 529
Débiteurs	6 191	6 191	3 064	3 064
Créances hypothécaires	3 779	3 779	2 357	2 357
	25 185 $	25 185 $	21 165 $	21 165 $
Passif financier				
Créditeurs	7 312 $	7 312 $	7 395 $	7 395 $
Obligation au titre des locations-acquisitions	9 169	9 169	9 752	9 752
Emprunts	27 754	27 296	28 247	29 197
Créances hypothécaires	69 978	94 931	70 036	100 436
	114 213 $	138 708 $	115 430 $	146 780 $

Il ne faut pas croire que la valeur comptable des créances hypothécaires représente la valeur de réalisation en cas de règlement immédiat de ces hypothèques en raison de l'incertitude qui existe quant à un tel règlement.

La juste valeur des emprunts et des créances hypothécaires est fondée sur une estimation de la valeur marchande de la dette. On détermine cette juste valeur en appliquant le taux de rendement courant d'un titre de créance portant une date d'échéance semblable émis par Terre-Neuve-et-Labrador quant ce taux à la dette de la Société. Cette méthode est utilisée parce que le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest n'émet pas de titres de créance.

b) Risque de crédit

Les débiteurs comprennent surtout des sommes dues par le GTNO, la SCHL et des remises sur la taxe sur les produits et services, qui représentent ensemble 65 % (2001 – 44 %) des soldes en cours.



Notes aux états financiers
31 mars 2002

12. INSTRUMENTS FINANCIERS (SUITE)

Le risque de crédit découle de la possibilité que les clients ne soient pas en mesure de respecter les obligations de leurs prêts hypothécaires. La Société atténue ce risque en vérifiant l'emploi et le revenu d'emploi de l'emprunteur et en effectuant une évaluation du crédit, dont obtenir l'assurance que l'emprunteur n'a pas de loyers en retard à payer aux organismes locaux d'habitation.

Les garanties d'emprunt données par la Société touchent des prêts octroyés à des propriétaires et entrepreneurs individuels des Territoires. Les prêts garantis arrivent à échéance à diverses dates jusqu'en 2023. Les pertes sur prêts ne sont pas importantes par rapport aux activités de la Société en 2002.

13. APPORTS DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

	2002	2001
	(en milliers de dollars)	
Sommes recouvrées		
Exploitation et entretien		
Contributions aux organismes locaux d'habitation, y compris les intérêts débiteurs	31 011 $	31 015 $
Réparations, entretien et autres dépenses	2 532	2 583
	33 543 $	33 598 $

Aux termes de l'Entente sur le logement social conclue avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en vigueur depuis le 1er avril 1997 et modifiée le 1er avril 1999, la Société assume l'entière responsabilité de la gestion et de l'administration des programmes mentionnés dans l'entente, y compris certains programmes qui étaient auparavant gérés unilatéralement par la SCHL. Pour assumer ces responsabilités et pour gérer les programmes conformément à l'entente, la Société reçoit un financement annuel pendant la durée de l'entente qui viendra à échéance le 31 mars 2038.

La part de la SCHL dans le portefeuille de locations et de prêts touché par l'Entente a été transférée à la SHTNO qui est fiduciaire, conformément à l'Entente de déclaration de fiducie signée par les deux parties. Pendant la durée de l'Entente, la SHTNO doit verser à la SCHL des paiements mensuels et trimestriels comprenant le capital et l'intérêt en échange de la part de la SCHL de la valeur comptable des actifs respectifs. L'obligation afférente à ces actifs a été comptabilisée dans la dette à long terme au 31 mars 2002 (note 9). Conformément aux ententes précédentes, la Société doit payer à la SCHL sa quote-part de tous les profits réalisés sur la vente des actifs dans lesquels la SCHL possède une participation.

Notes aux états financiers
31 mars 2002

14. ÉVENTUALITÉS

La Société a fourni des garanties aux prêteurs qui financent de nouvelles constructions ou des rénovations de maisons résidentielles. Au 31 mars 2002, il y avait un total de 30 garanties de prêts (2001 – 30); le solde impayé des prêts garantis était de 2 615 000 $ (2001 – 2 729 000 $).

Conformément à l'Entente sur le logement social conclue avec la SCHL, la Société est responsable de l'administration d'un certain nombre de prêts à des tiers, tandis que la SCHL est le prêteur ou l'assureur de ces prêts. L'entente prévoit que la Société doit indemniser la SCHL pour tous les coûts, pertes et charges liés à ces prêts et assurer toute responsabilité à cet égard. La valeur de ces prêts consentis à des tiers est d'environ 41 448 000 $ au 31 mars 2002 (2001 – 44 884 000 $).

15. ENGAGEMENTS

La Société loue des locaux de bureaux et des unités de logement social et elle s'est engagée à verser les loyers de base pour les cinq prochains exercices. Les baux contiennent des clauses d'augmentation pour les coûts d'exploitation et les impôts fonciers qui font en sorte que les paiements peuvent excéder le loyer de base. Les paiements des loyers de base s'établissent comme suit :

	Total
	(en milliers de dollars)
2003	2 952 $
2004	2 562
2005	1 960
2006	1 804
2007	862

Notes aux états financiers
31 mars 2002

16. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La Société est apparentée à différents organismes locaux d'habitation (offices, associations, collectivités et municipalités) à titre de partenaire en ce qui concerne la prestation du programme de logement social, en vertu de différentes ententes de gestion individuelles. Les offices d'habitation sont constitués en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et le ministre responsable de la Société en nomme les membres.

La Société finance les coûts de fonctionnement des organismes locaux d'habitation selon une formule de financement. De plus, les organismes locaux d'habitation réalisent des projets de modernisation et de réfection dans différentes unités de logement social, approuvés et financés par la Société.

La Société est également apparentée, en ce qui concerne la propriété commune, à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. La Société effectue des opérations avec ces entités dans le cours normal des affaires.

17. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Certains chiffres correspondants de 2001 ont été reclassés afin d'être conformes à la présentation du présent exercice.

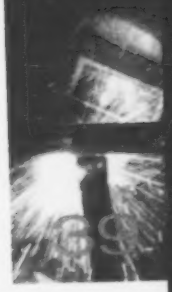


Tableau des frais d'administration de l'exercice terminé le 31 mars 2002

	2002	2001
	(en milliers de dollars)	
Salaires et avantages sociaux	8 594 $	7 506 $
Déplacements et déménagements	946	1 119
Services professionnels et spéciaux	665	807
Location de bâtiments et de matériel	983	978
Services informatiques	449	402
Communications	205	235
Approvisionnements et fournitures	263	343
Ateliers et perfectionnement	50	41
Droits et dépenses afférents aux biens-fonds	39	39
Divers	5	1
	12 199 $	11 471 $